

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK
KPR IB DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA
BANK MUAMALAT INDONESIA MENURUT FATWA DSN MUI**

(Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk . Cabang Medan Balai Kota)

SKRIPSI

OLEH :

HARTUTI MIRTASARI
NIM. 53.15.4.148



**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M/1441 H**

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK
KPR IB DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA
BANK MUAMALAT INDONESIA MENURUT FATWA DSN MUI**

(Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk . Cabang Medan Balai Kota)

SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana (S1) pada jurusan
perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam universitas islam negeri sumatera utara*

Disusun Oleh :

HARTUTI MIRTASARI
NIM. 53.15.4.148



**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M/1441 H**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **HARTUTI MIRTASARI**
Nim/Jur : 53154148/Perbankan Syariah
Tempat. Tgl. Lahir : Subulussalam Aceh, 19 Juni 1996
Pekerjaan : Mahasiswa
Tahun Masuk IAIN : 2015
Alamat : Desa Jambi Baru Kec Sultan Daulat
Judul Skripsi : **Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Pada Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota)**
Pembimbing Skripsi I : Dr. M. Ridwan, MA
Pembimbing Skripsi II : Tuti Anggraini, MA

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa judul skripsi diatas hasil karya sendiri, kecuali kutipan didalamnyan telah disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan seperlunya.

Medan, 11 November 2019

Wassalam.

Yang membuat pernyataan



HARTUTI MIRTASARI
53.15.4.148

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK

KPR IB DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA

BANK MUAMALAT INDONESIA MENURUT FATWA DSN MUI

(Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan Balai Kota)

Oleh:

Hartuti Mirtasari

Nim. 53.15 4.148

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

Pada Program Studi Perbankan Syariah

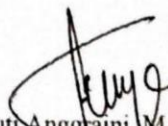
Medan, 11 Oktober 2019

Pembimbing I



Dr. M. Ridwan, MA
NIP.197608202003121004

Pembimbing II



Tuti Anggraini, MA
NIP.197705312005012007

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Zuhriah M Nawawi, MA
NIP.197608182007101001

Skripsi yang berjudul “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muallamat Indonesia Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muallamat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota)” . an. Hartuti Mirtasari, NIM. 53.15.4.148 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan pada Tanggal 12 Desember 2019. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Prodi Perbankan Syariah.

Medan, 21 Januari 2020

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Prodi Perbankan Syariah UIN-SU

Ketua,



(Zuhri M Nawawi, MA)
NIP. 197608182007101001

Sekretaris,



(Tuti Anggraini, MA)
NIP. 197705312005012007

Anggota



1. Dr. M. Ridwan, MA
NIP. 197608202003121004



2. Tuti Anggraini, MA
NIP. 197705312005012007



3. Zuhri M Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001



4. Rahmat Daim Harahap
NIP. 199009262018031001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara Medan



Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

ABSTRAKSI

Hartuti Mirtasari, NIM 53.15.4.148 “***ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR IB DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA MENURUFATWA DSN MUI***”. Dengan pembimbing I Bapak Dr. M. Ridwan, MA dan pembimbing II Ibu Tuti Anggraini, MA.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui. (1) Untuk mengetahui prosedur dan penerapan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota, (2) Untuk mengetahui dengan seksama bagaimana praktek penyelesaian pembiayaan bermasalah KPR iB *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota menurut fatwa DSN-MUI.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu data yang terkumpul berupa kata-kata, gambar bukan angka. Kalaupun ada angka-angka dalam penelitian ini, sifatnya hanya sebagai penunjang saja. Penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan kejadian yang terjadi saat ini. Metode deskriptif ini menjelaskan upaya yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam menangani pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bermasalah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR IB dengan akad musyarakah mutanaqishah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Namun penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank tidak sesuai dengan urutan fatwa DSN-MUI. hal ini tentu boleh saja dilakukan karena ini bukan merupakan sebuah tahapan yang harus berurutan dan terdapat pada Bank adanya penambahan kebijakan.

Kata Kunci: Penerapan, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, KPR iB, Akad Musyarakah Mutanaqishah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb

Syukur Alhamdulillah, penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya dapat merampungkan penelitian ini. Sholawat bertangkai salam saya haturkan pada Ruh Junjungan Alam yakni Nabi Besar Muhammad SAW yang telah menyampaikan ajaran Islam kepada seluruh umat manusia sebagai ajaran Rahmatan lil'amin.

Dalam upaya penulisan untuk merampungkan perkuliahan serta berusaha untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, maka penulis berkewajiban mengadakan penelitian ilmiah dalam bentuk skripsi. Adapun judul penelitian tersebut adalah: **Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR IB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI” (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Balai Kota)** Berkat usaha yang maksimal dan dibarengi doa serta motivasi dari berbagai pihak, akhirnya penelitian ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Untuk itu dalam pengantar skripsi ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu. Ucapan terima kasih yang pertama penulis sampaikan Hormat dan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada **Ayahanda tercinta Dhainal Haris Berutu**, dan **Ibunda tercinta Sinang Aceh** juga saudara kandung tercinta **Juraidah S.Sos (Uning/Kakak Pertama)**, **Nur Intan (Kakak Kedua)**, **Herman Syahputra (Adik Pertama)**, **Umi Kasum (Adik Kedua)**, **May Junardi (Sibungsu)** serta seluruh keluarga yang senantiasa memberikan doa, nasehat, dorongan semangat, bantuan baik berupa moril maupun materil untuk dapat menyelesaikan tugas-tugas diperkuliahan sehingga dapat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Skripsi ini tidak terlepas dari berbagai permasalahan namun dengan usaha, semangat dan do'a yang maksimal skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Selama penyusunan Skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan berbentuk masukan dan bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu sudah selayaknya penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Bapak Prof. Dr. H. Saidurrahman, MA.** Selaku Rektor Univeritas Islam Negeri Sumatera Utara
2. **Bapak Zuhrial M Nawawi, MA** selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. **Bapak Dr. Sugianto, MA** selaku pembimbing akademik dari semester awal hingga akhir
4. **Bapak Dr. M. Ridwan, MA** selaku Pembimbing Skripsi I yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana yang diharapkan.
5. **Ibu Tuti Anggraini, MA** selaku Pembimbing Skripsi II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana yang diharapkan pula.
6. Seluruh teman-teman Jurusan PerbankanSyariah – C stambuk 2015 (terkhusus pada Grup wa “Berbagi Cerita” ialah Nurainina Farasari, Siti kholijah Ritonga, Nur Ajizah Ritonga dan Siti Khoiriah) yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh teman-teman Mes Pancing Jl. Gurilla (terkhusus kepada Apsah, Yuyun Aisyah Fitri, Mariati, Mardiyanti, Sarliani dan Sartika) yang telah mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah mendukung dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan mahasiswa lainnya sebagai referensi dalam penulisan skripsi selanjutnya. Namun penulis sadar bahwa penulisan skripsi ini tentunya masih terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaannya, oleh karena itu kritikan dan saran yang sifatnya membangun demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini sangatlah penulis harapkan. Dan semoga Allah SWT meridhoi kerja dan usaha-usaha yang telah dikerjakan selama ini kepada kita semua serta mendapatkan keselamatan dunia dan akhirat. Aamiin ya rabbal ‘alamiin

Wassalamu’alaikum. Wr. Wb..

Medan, 13 November 2019

Penulis

Hartuti Mirtasari
53.15.4.148

DAFTAR ISI

	Halaman
PERSETUJUAN	i
PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAKSI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
.....	
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Batasan Masalah	6
E. Manfaat Penelitian	7
 BAB II KAJIAN TEORITIS	
A. Landasan Teori.....	8
1. Pembiayaan	8
a. Pengertian Pembiayaan	10
b. Unsur-Unsur Pembiayaan	11
c. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan	12
d. Jenis-Jenis dan Prinsip-Prinsip Pembiayaan.....	14
2. Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	19
.....	
a. Jenis-jenis <i>Musyarakah</i>	21
b. Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	22
c. Karakteristik <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	29
3. Pembiayaan Bermasalah	30
a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	30
b. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah	32
c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	33
B. Penelitian Terdahulu	36
C. Kerangka Pemikiran.....	37

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	39
B. Lokasi Penelitian.....	39
C. Objek Penelitian.....	39
D. Jenis Penelitian.....	39
E. Sumber Data.....	40
F. Teknik Pengumpulan Data.....	40
G. Analisis Data.....	41

BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia	42
1. Sejarah Perusahaan.....	42
2. Logo Dan Makna Logo Bank Muamalat.....	43
3. Visi Dan Misi Bank Muamalat.....	44
4. Produk Bank Muamalat.....	44
5. Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Medan Balai Kota	52
B. Hasil Penelitian	56
1. Prosedur Pembiayaan KPR IB Dengan Akad MMQ Pada Bank Muamalat Cabang Medan Balai Kota	56
a. Proses Analisis Pembiayaan.....	56
b. Produk Pembiayaan KPR iB	58
1) Persyaratan Pemberian Pembiayaan KPR iB	59
2) Fitur Keuntungan Pembiayaan KPR iB	60
c. Tahapan Pemberian Pembiayaan (<i>Financing</i>)	61
d. Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota	65
2. Penerapan Penyelesaian Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	67
a. Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	67
b. Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Menurut Fatwa DSN MUI	70

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
.....	

DAFTAR PUSTAKA.....	74
----------------------------	-----------

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Pembiayaan Bank Muamalat Dari Tahun 2014-2018	9

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Musyarakah	16
Gambar 2.2 Skema Pembiayaan Mudharabah	17
Gambar 4.1 Logo PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk	44
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Perusahaan	54
Gambar 4.3 Skema Musyarakah Mutanaqishah	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa system perbankan adalah suatu system yang menyangkut tentang bank.

Mengenai system perbankan Indonesia tentu segala sesuatunya dapat dilihat dalam undang-undang Nomor 27 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.¹

Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bank syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). *Pertama* Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa. Bank devisa adalah bank yang dapat melaksanakan transaksi luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan seperti transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan *letter of credit*, dan sebagainya. *Kedua* Unit Usaha Syariah (UUS), adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah. UUS berada satu tingkat di bawah direksi bank umum konvensional bersangkutan. UUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa. *Ketiga* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk hukum BPRS perseroan terbatas. BPRS hanya boleh di miliki oleh WNI dan/atau badan hukum Indonesia, pemerintah daerah, atau kemitraan antara WNI atau badan hukum Indonesia dengan pemerintah daerah.²

¹ Hermansyah, S.H, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 18.

² Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 58

Peranan bank sebagai intermediary, dan peranan sebagai intermediary ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan usahanya tidak berdasarkan prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*).³

Pengertian pembiayaan dalam bank syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara lembaga keuangan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama berupa imbalan (bagi hasil).⁴ Misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian Rumah.

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas kehidupan sehari-hari. Selain itu juga tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga dan lain sebagainya. Permintaan rumah dari tahun ketahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan.

Salah satu cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam hal memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembati kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Lembaga pembiayaan dan perbankan memanfaatkan peluang ini untuk menawarkan produk konsumtif seperti yang banyak dikenal Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan dari mulai pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang tidak pasti terkadang membuat masyarakat ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan berbasis konvensional.

Sebagian mereka khawatir jikalau ditengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya. Kekhawatiran seperti

³ Sutan Remy sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm 4.

⁴ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 4

itu tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada bank syariah seperti Bank Muamalat.

Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu asset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak nasabah dan bank yang pada akhir perjanjian seluruh asset yang dibiayai tersebut menjadi milik nasabah. Contoh dalam prakteknya, ketika bank dan nasabah ingin memiliki suatu asset yang akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan persentase yang telah terkontrak. Kemudian nasabah melakukan pengangsuran dana menurut modal kepemilikan asset yang dimiliki oleh bank. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan asset dari bank kepada nasabah.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *Musyarakah Mutanaqishah*. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan memberikan pelayanan pembiayaan *musyarakah* yang berupa pembiayaan konsumtif. Salah satunya untuk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR). Kemudian memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara kredit/cicilan dan mempunyai beberapa prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Produk ini didukung dengan lahirnya fatwa yang dikeluarkan oleh MUI NO.73/DSN-MUI/X/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* untuk pengaturan yang lebih khusus dan eksklusif. Dan fatwa ini telah didukung oleh UU Nomor 21 tahun 2008 pasal 26 yang telah memperjelas bagaimana kedudukan hukum dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh MUI selaku lembaga pembuat fatwa.

Musyarakah mutanaqishah juga merupakan salah satu sumber pendapatan yang baik pada bank, dikarenakan kemudahan layanan yang diberikan oleh pihak bank syariah kepada nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan dalam mengangsur biaya pokok kepemilikan rumah tersebut serta ijarah yang dikenakan kepada nasabah selama menempati rumah tersebut. Sejalan dengan makin berkembangnya produk KPR IB dengan akad musyarakah mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia, resiko yang ditimbulkan juga terbilang besar yaitu besarnya jumlah pembiayaan yang bermasalah baik dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan ditolak.

Oleh karena itu sangat penting untuk menyusun langkah tepat maka diperlukan sebuah penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah sebagai langkah penyehatan dan

perbaikan terhadap neraca keuangan. Hal ini diperlukan kehati-hatian sedini mungkin guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa kelas pembiayaan itu ada yang disebut *coll 2*, *coll 3*, *coll 4* dan *coll 5* sesuai dengan keadaan NPFnya. Penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan apabila nasabah berada pada *coll 2* tindakan yang dilakukan adalah *pertama*, bank muamalat melakukan *review* dan *monitoring* terhadap seluruh transaksi keuangan nasabah dengan ketat. *Kedua*, mengidentifikasi permasalahan yang terjadi dan membuat *action plan* yang akan dilakukan. *Ketiga*, melakukan *monitoring* dan evaluasi baik langsung maupun tidak langsung, dan kelima memastikan *progress report* atas *action plan* yang telah disepakati oleh bank dan nasabah terpenuhi. Berikut ini data pembiayaan yang bermasalah di Bank Muamalat Indonesia dalam rentang Tahun 2014-2018.

Data Pembiayaan Bermasalah Bank Muamalat Dari Tahun 2014-2018

Keterangan	Tahun				
	2014	2015	2016	2017	2018
Pembiayaan bermasalah kotor	4,69%	6,55%	7,11%	3,83%	4,7%
Pembiayaan bermasalah bersih	1,56%	4,85%	4,20%	1,40%	2,9%

Sumber Bank Muamalat: www.bankmuamalat.co.id

Dari data diatas dapat terlihat seberapa besar pembiayaan bermasalah yang terjadi dari tahun ketahun semakin meningkat, Bank Muamalat dalam laporan keuangannya menunjukkan adanya risiko pembiayaan dari tingkat pembiayaan bermasalah pada tahun 2014 sebesar 6,55%, dan pada tahun 2015 sebesar 7,11%, hal ini dapat mengakibatkan kerugian apabila tidak diatasi, pihak bank harus menutupinya terlebih dahulu dari dana cadangan kerugian yang ada pada setiap bank apabila terjadi pembiayaan bermasalah seperti ini. Dan dari ini pula dapat terlihat juga kesehatan bank sangat berpengaruh dari bagaimana bank mengelola dana yang diterimanya. Suatu bank akan maju apabila dapat mengelola, dan usaha bank yang sering dilanda dengan pembiayaan bermasalah yang menumpuk akan dilikuidasi dengan cepat.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka penulis mencoba menganalisa lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR IB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank**

Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI” (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Balai Kota).”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang di uraikan, maka rumusan masalah penelitian dapat dirumuskan yaitu :

1. Bagaimana prosedur dan penerapan pembiayaan KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota?
2. Bagaimana penerapan penyelesaian fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan bermasalah produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang di uraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui prosedur dan penerapan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.
2. Untuk mengetahui dengan seksama bagaimana penerapan penyelesaian fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan bermasalah KPR iB *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

D. Batasan Masalah

Sesuai dengan identifikasi masalah diatas, maka penulis membatasi masalah pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Muamalat Indonesia, dalam hal ini hanya terfokus tentang bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR iB berdasarkan akadnya pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diberikan dari penulisan ini mencakup manfaat teoritis dan manfaat praktis :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbang saran dalam hasil pengembangan ilmu ekonomi Islam, khususnya analisis terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebagai acuan terhadap penelitian sejenis untuk tahapan berikutnya.

2. Secara Praktis

Selain manfaat teoritis hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kegunaan praktis sebagi berikut :

Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan kepada penulis, masyarakat, serta nasabah tentang penyelesaian pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

Mengetahui dan menyesuaikan sistem maupun konsep dalam penyelesaian pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Dalam rangka penyelesaian karya ilmiah ini dapa melengkapi untuk pencapaian gelar sarjana di bidang Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri khususnya bagian Perbankan Syariah.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan yaitu pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan dilihat dari sifat penggunaannya, dapat dibagi menjadi dua hal yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha. Kedua pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Keberadaan lembaga keuangan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternative bagi dunia usaha dalam system perekonomian modern sangatlah di butuhkan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. yang dimaksud dengan pembiayaan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁵

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *ishtisna*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.
- 5) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

⁵ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 40-41

Dalam Penyaluran pembiayaan syariah dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yaitu ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Adapun ketentuan hukum fatwa DSN MUI dalam penyelenggaraan pembiayaan syariah wajib memenuhi sejumlah prinsip, yaitu :⁶

- 1) Memenuhi prinsip keadilan (*'adl*), menempatkan sesuatu pada tempatnya, memberikan sesuatu hanya pada yang berhak, serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.
- 2) Keseimbangan (*tawazun*), yaitu meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek *private* dan publik, sector keuangan dan sector riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.
- 3) *Maslahah*, yaitu segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhrowi, material dan spiritual, serta individual dan kolektif serta harus memenuhi 3 unsur, yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.
- 4) Universalisme (*alamiyah*), yaitu dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholder*) tanpa membedakan suku, agama, ras, dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).
- 5) Serta tidak mengandung unsure, *pertama* (*Gharar*), yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan, kecuali diatur lain dalam syariah. *Kedua* (*Maysir*), yaitu transaksi yang bersifat spekulatif (untung-untungan) yang tidak terkait langsung dengan produktivitas dan sector riil. *Ketiga* (*Riba*), yaitu pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang persyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dan yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasiahi*). *Keempat* (*Zhulm*), yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. *Kelima* (*Risywahi*), yaitu tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi. Dan terakhir objek haram, yaitu barang dan jasa yang diharamkan dalam syariah.

⁶Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 350-351

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal di atas, unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:⁷

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul mal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*).
- 2) Adanya kepercayaan *shahibul mal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *mudharib*.
- 3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul mal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul mal*.
- 4) Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari *shahibul mal* kepada *mudharib*.
- 5) Adanya unsur waktu.
- 6) Adanya unsur resiko, baik dari pihak *shahibul mal* maupun pihak *mudharib*.

c. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:⁸

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian, dapat meningkatkan taraf ekonominya
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- 4) Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:⁹

⁷Rivai Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*..., hlm. 4-5

⁸ Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hlm. 681

⁹*Ibid* hlm. 682

- a) Upaya mengoptimalkan lab, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
- b) Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul.
- c) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusia yang ada, dan sumber daya modal tidak ada.
- d) Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan sehingga dapat menjadi jembatan dalam menyeimbang dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni:¹⁰ (a) Pemilik, dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut. (b) Karyawan, para pegawai dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya. (c) Masyarakat, ada beberapa pembagian dalam kategorinya yaitu, *Pertama* (Pemilik dana) Sebagaimana pemilik dana, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil. *Kedua* (Debitur) Para debitur, dengan dana penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sector produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang di-inginkannya (pembiayaan) konsumtif. *Ketiga* Masyarakat umumnya-konsumen, mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya. *Keempat* (Pemerintah), Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan). *Kelima* (Bank), Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat menerruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

d. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:¹¹

- 1) Meningkatkan Daya Guna Uang

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 303

¹¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014) hlm. 304-308

Para penabung menyimpan uangnya dalam bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2) Meningkatkan Daya Guna Barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan utility dari padi menjadi beras. Produsen dengan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang lebih bermanfaat.

3) Meningkatkan Peredaran Uang

Pembiayaan disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusahanya menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya. Hal ini selaras dengan pengertian bank selaku *money creator*. Penciptaan uang itu selain dengan cara substitusi; penukaran uang kartal dengan uang giral, maka ada juga exchange of claim, yaitu bank memberikan pembiayaan dalam bentuk uang giral.

4) Menimbulkan Kegairahan Berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5) Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk Pengendalian inflasi, Peningkatan ekspor, Rehabilitas prasarana dan Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

6) Sebagai jembatan untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usahanya berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung secara terus-menerus. Dengan earnings (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan akan terus bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa Negara. Disamping itu, dengan makin efektifnya kegiatan swasembada kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan

dihemat devisa keuangan Negara, akan dapat diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun kesektor-sektor lain yang lebih berguna.

7) Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional Bank

Sebagai lembaga pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tetapi juga diluar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar Negara banyak memberikan bantuan kepada Negara-negara yang sedang berkembang atau sedang membangun melalui kredit (G to G, Government to Government).

e. Jenis-jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam banyak memiliki jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:¹²

1) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi dua:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- b) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif
- c) Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi 3 bagian:

- 2) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun.
- 3) Pembiayaan waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun
- 4) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun. Jenis pembiayaan pada bank islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif.

f. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Pembiayaan pada bank syariah terbagi atas beberapa jenis prinsip berdasarkan akadnya. Secara umum ada tiga jenis dasar transaksi pembiayaan di bank syariah, yaitu :

a) Prinsip bagi hasil (*profit sharing*)

Fasilitas pembiayaan yang disediakan disini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sampai 100% dari modal yang

¹²Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hlm. 686

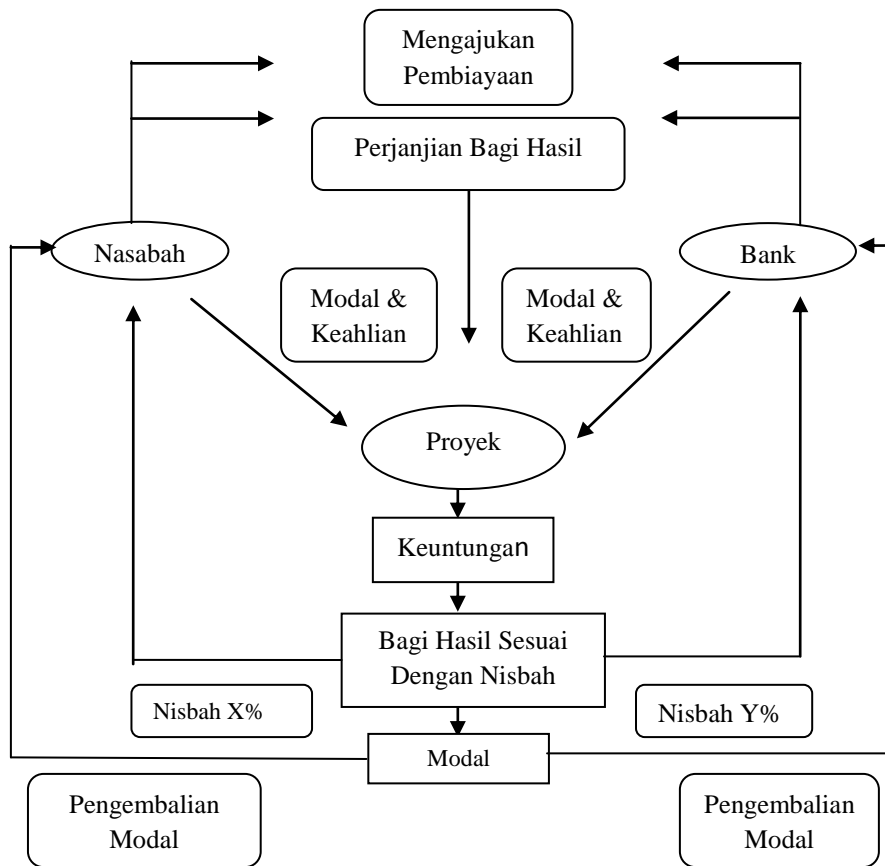
diperlukan, ataupun dapat pula hanya sebagian saja berupa patungan antar bank dengan pengusaha (customer). Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau *profit sharing*. Adapun dalam hal presentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan customer yang mendaftar fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan.

Penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil oleh perbankan syariah biasanya adalah dengan menggunakan musyarakah dan mudharabah.¹³ Adapun penjelasannya sebagai berikut :

1) *Musyarakah*

Musyarakah adalah suatu kerjasama yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih dalam suatu kontrak investasi, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama. Dalam hal ini keuntungan yang diperoleh masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati di awal akad, sedangkan kerugiannya ditanggung sesuai proporsi dana yang dituangkan atau di investasikan pada usaha tersebut. Landasan syariah Pembiayaan *Musyarakah* adalah Fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Berikut adalah skema dari pembiayaan *Musyarakah*:

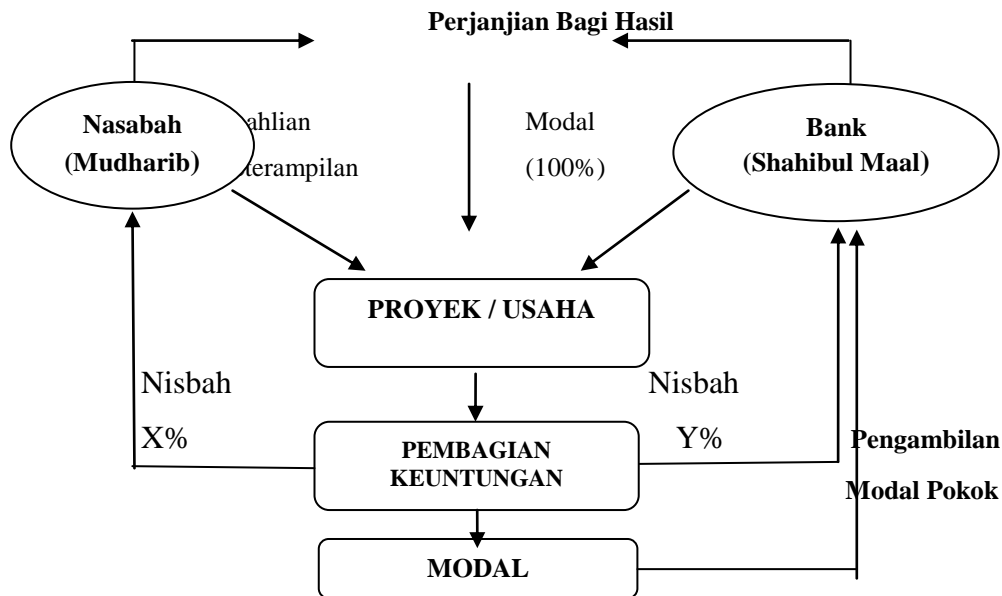
¹³ Ahmadiono, *Dasar-Dasar Bank Syariah* (Jember : STAIN Jember Press, 2013), hlm. 50



Gambar 2.1 : Skema Pembiayaan Musyarakah

2) *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antar dua pihak atau lebih dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan modal, sedangkan pihak kedua atau lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *Mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Landasan syariah pembiayaan mudharabah adalah Fatwa DSN MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh). Berikut adalah skema dari Pembiayaan *Mudharabah*:



Gambar 2.2 : Skema Pembiayaan Mudharabah

b) Prinsip jual beli(*ba'i*)

Prinsip ini merupakan suatu system tatacara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank yang melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga harga beli ditambah keuntungan (margin).¹⁴Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda.Tingkat keuntungan bank ditetapkan dimuka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjualkanbelikan.Jenis prinsip jual beli terdiri atas *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.¹⁵

1) *Murabahah*

Adalah akad jual beli barang tertentu antara penjual dan pembeli dimana dalam transaksi jual beli tersebut penjual menyebutkan jenis barang yang akan di jual termasuk harga pembelian di tambah keuntungan yang di ambil penjual. *Murabahah* dapat di lakukan secara tunai dan secara angsuran.Secara operasional prinsip *murabahah* ini adalah bank membeli barang terlebih dahulu yang di butuhkan nasabah dan menjual kepada nasabah sebesar harga pokok dan di tambah dengan keuntungan yang disepakati.Produk layanan perbankan syariah yang menerapkan prinsip ini adalah pembiayaan untuk keperluan investasi.

¹⁴ Jurnal Penelitian, Vol. 9, No. 1, Februari 2015, hlm. 192

¹⁵ Maltuf Fitri. "*Prinsip Kesyariahan Dalam Perbankan Syariah*".E Jurnal Vol VI/Edisi 1/ Mei 2015.

2) Jual beli *salam*

Adalah pembelian barang dengan penyerahan dilakukan kemudian setelah ada pembayaran di awal. Secara operasional prinsip *salam* adalah : (1) akad jual beli barang pesanan (*muslam fih*) antara pembeli (*muslam*) dengan penjual (*muslam ilaih*), (2) spesifikasi jenis, macam ukuran, jumlah, mutu) dan harga barang yang di sepakati di awal akad dan pembayaran di lakukan di muka secara penuh, (3) apabila bank bertindak sebagai pembeli, kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang (*Salam paralel*). Produk layanan perbankan syariah dengan prinsip *salam* adalah untuk produksi agribisnis atau industri sejenis lainnya.

3) Jual beli *istishna'*

Adalah akad pembelian barang melalui pesanan dan di perdulikan proses untuk pembuatnya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran di lakukan di muka sekaligus atau secara bertahap. Jadi perbedaan dengan *Salam* hanya pada metode pembayarannya. *Salam* pembayarannya harus di muka sedangkan *Istishna'* tidak harus di muka.

c) Prinsip sewa-menyewa (ijarah dan IMBT)

Selain akad jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya, ada pula akad sewa menyewa yang dilaksanakan dalam perbankan syariah.¹⁶ Prinsip ini merupakan akad pemindahan hak guna atas barang/jasa tanpa adanya pemindahan kepemilikan yang biasa disebut *Ijarah*. Namun dalam perkembangan *ijarah*, peminjam dimungkinkan untuk memiliki objek *ijarah* diakhir periode peminjaman yaitu yang dinamakan *Ijarah Muntahiyyah Bi al-Tamlik* (IMBT).¹⁷ Sementara dalam perbankan syariah harga sewa dan harga jual yang di sepakati pada awal perjanjian dan tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang di jual.¹⁸

2. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad), dalam Islam dikenal dengan istilah *Aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam.¹⁹ Pengertian Akad secara bahasa (etimologi) dan istilah (terminology) berikut menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti pertama

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 193

¹⁷ Veithzal Rivai Dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 42-43

¹⁸ Whedy Prasetyo. "Pembiayaan Prinsip Bagi Hasil, Prinsip Jual Beli Dan Prinsip Sewa Terhadap *Falah Laba*". E Jurnal Keuangan Dan Perbankan, Vol. 15, No.3 September 2011, hlm 457

¹⁹ Wirdyaningsih, *Bank Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), Cet Ke-1, hlm. 115

Mengikat yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda. Kedua Sambungan yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Sedangkan menurut istilah (terminology), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan Qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Akad merupakan keterikatan antara ijab dan qabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan Qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama.²⁰

Akad juga merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan qabul menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau pelepasan hak, bukanlah akad karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.²¹

Tujuan dari akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan yang berdasarkan prinsip *Musyarakah*, yaitu *Syirkatul 'inan* yaitu porsi (*hishshah*). Modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*), kepada syarik yang lain (*nasabah*).²²

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyrikusarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* dan *Syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *Mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang mengurangi secara bertahap. *Musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuk kepemilikan barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangkan kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah

²⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 68

²¹ *Ibid*, hlm 96

²² Indonesia, *Keputusan Dewan Syariah Nasional No: 01/DSN-MUI/XI/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk*.

hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.²³

Rukun Musyarakah yaitu :²⁴

- a) kedua belah pihak/mitra yang melakukan akad.
- b) objek musyarakah berupa modal dan kerja
- c) ijab qabul, dan
- d) nisbah bagi hasil/keuntungan

Musyarakah dapat diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan “kemitraan” atau “persekutuan” atau “perkongsian”. Dalam musyarakah, dua atau lebih mitra menyumbang untuk memberikan modal guna membiayai suatu investasi. Dalam hal ini, bank yang memberikan fasilitas musyarakah kepada nasabahnya berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham (equity shares) dari perusahaan tersebut.²⁵ Pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan sebagian kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai kesepakatan. Hasil usaha bersih dibagi antara bank sebagai penyandang dana (shohibul maal) dengan pengelola usaha (mudharib) sesuai dengan kesepakatan. Umumnya porsi bagi hasil ditetapkan sesuai dengan persentase kontribusi masing-masing. Pada akhir jangka waktu pembiayaan, dana pembiayaan dikembalikan kepada bank.²⁶

a. Jenis-Jenis Musyarakah

Al-musyarakah ada dua jenis *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan asset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah asset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan asset tersebut.

Musyarakah akad tercipta dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. Berikut jenis-jenis dari *musyarakah*:²⁷

- 1) *Syirkah al-Inan* (شركة العنان)

²³ M. Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm 1.

²⁴ Sri Nurhayati dan Wasiah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia* (Jakarta : Salemba Empat, 2014), hlm.150

²⁵ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utami Grafiti), 1999 hlm. 157.

²⁶ Wirdyaningsih, *Bank Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Kencana), hlm. 119.

²⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Penerbit Gema Insani Press: Jakarta, 2001), hlm. 91-93

Syirkah al- 'inan adalah kontrak dua orang atau lebih. setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka. akan tetapi porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. mayoritas ulama membolehkan jenis *al-musyarakah* ini.

2) *Syirkah Mufawadhah* (شركة المفوضة)

Syirkah mufawadah ini adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. dengan demikian, syarat utama dari *al-musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

3) *Syirkah A' maal* (شركة الأعمال)

Al-musyarakah ini adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek, atau kerjasama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. *Al-musyarakah* ini kadang-kadang disebut *musyarakah abdan* atau *sanaa' i*.

4) *Syirkah Wujuh* (شركة الوجوه)

Syirkah wujuh adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis *al-musyarakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasarkan pada jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut sebagai *musyarakah piutang*.

b. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah

Dalam suatu lembaga harus dituntut mempunyai suatu landasan hukum yang ada begitupun produk-produk dalam perbankan syariah harus dilakukan keabsahan produk yang ada, pertanggungjawaban kepada hukum Negara saja, melainkan juga terhadap hukum Allah yang merupakan dasar implementasi dari produk perbankan syariah. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan Musyarakah mutanaqishah, pada saat ini dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena dalam akad Musyarakah Mutanaqishah terdapat unsure syirkah dan unsure ijarah. Landasan hukum tersebut terbagi menjadi 4 yaitu:

1) Firman Allah SWT:

QS. Shad [38]: 24

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Artinya:

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini”

Ayat ini seolah mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau berserikat dalam dagang dan menzalimi sebagian dari mitra kerja mereka. Ayat ini jelas menunjukkan bahwa syirkah diperbolehkan oleh risalah yang terdahulu dan telah dipraktekkan, namun harus sesuai dengan Hukum Allah SWT.

QS. Al-Maidah [5]: 1:

...يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya:

“Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu”

Ayat ini memberikan ketegasan kepada umat manusia yang berkongsi dalam kebaikan untuk selalu mematuhi segala aturan mengenai akad (perjanjian) dan tidak boleh mengingkarinya jika telah berjanji, agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan dan perselisihan yang menghancurkan umat manusia itu sendiri.

QS. Al-Baqarah [2]: 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْعَرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya:

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”

Ayat ini merupakan salah satu dasar hukum dari ijarah yang menjadi bagiandari akad Musyarakah Mutanaqishah. Allah telah memberikan hukum kepada manusia bahwa memberikan pembayaran karena mengambil manfaat dari orang lain tidak dilarang dan tidak berdosa.

QS. Az-Zukhruf [43]: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ
فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya :

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Ayat ini menerangkan bahwa memang Allah menjadikan sebagian umat menjadi lebih tinggi beberapa derajat daripada orang lain, agar umat yang kekurangan dapat mengambil manfaat dan bekerjasama demi dan dengan manfaat tersebut.

2) Al-Hadisttentang syirkah/musyarakah

HR Abu Hurairah RA :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ. قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : قَالَ اللَّهُ تَعَالَى : أَنَا ثَالِثُ
الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخْذُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا. (رواه ابو داود وصححه الحاكم

Artinya :

Dari Abu Hurairah r.a. beliau berkata: Rasulullah pernah bersabda Allah telah berfirman: “Aku menemani dua orang yang bermitrausaha selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati yang lain. Bila salah seorang berkhianat, maka Aku akan keluar dari kemitrausahaan mereka”. (HR. Abu Daud).

HR Abu Hurairah RA :

الصِّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلًّا لَا أَوْ أَحَلَ حَرَمًا وَالْمُسْلِمِينَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا
حَرَّمَ حَلًّا لَا أَوْ أَحَلَ حَرَمًا. (رواه ابو هريرة)

Artinya :

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”

Taqrir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsy dalam a-Mabsuth, juz II, halaman 151.²⁸

3) Kaidah Fiqih

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

“Menghindarkan Mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

4) Pendapat Ulama²⁹

Ibnu Qadamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar ar-Fikr, t.th), juz 5, hal 173 yang artinya: *“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukum nya boleh karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.*

Qamar Taufiq Muhammad Hatbab dalam Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48, yang artinya:

“Mengingat bahwa sifat (tabi’at) musyarakah merupakan jenis jual-beli karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya’ (tidak ditentukan batas-batasnya)dari sebuah pokok, maka apabila salah satu mitra (syarik) ingn melepas hak nya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

5) Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

a) Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/VI 2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah*.³⁰

b) Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

²⁸Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Musyarakah Mutanaqishah*, No.73/DSN-MUI/XI/2008, hlm. 2.

²⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah

³⁰ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta :CV Gaung Persada, 2006), hlm.38

- c) Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, sebagaimana tercantum dalam fatwa dewan syariah nasional nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 sebagai berikut :

Pertama : ketentuan umum dalam fatwa ini dimaksud dengan

- *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *musyarakah* (*syirkah*).
- *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*.
- *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqishah* adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad

Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual-beli).

- Dalam hal *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang pada mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
- Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan saat akad.
- Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad.
- Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- Jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

- Asset *musyarakah mutanaqishah* dapat diijarahkan kepada *syarik* atau pihak lain.

- Apabila asset musyarakah menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- Kadar/Ukuran bagian /porsi kepemilikan asset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad;
- Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima : Penutup

- Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
- Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³¹

Pemaparan diatas merupakan pemaparan mengenai dasar hukum agama (*syariah*) menurut Al-Qur'an, Hadist, Taqirir Rasulullah SAW, Kaidah Fiqh pendapat Ulama dan atau DSN-MUI. Namun, sebagai lembaga yang bergerak secara nasional dan internasional, dibutuhkan pula perangkat hukum positif yang mendasari pijakan perbankan syariah dan produk-produk yang terdapat didalamnya yaitu antara lain:

1. Undang-Undang Republik Indonesia

Sebagai tata aturan perundang-undangan yang tertinggi setelah konstitusi, undang-undang mengatur mengenai perbankan syariah. Untuk produk Akad Musyarakah Mutanaqishah, meskipun tidak secara langsung terkait, undang-undang yang mengaturnya. Undang-Undang Republic Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Yang Diperbaharui Dengan Undang-Undang Republic Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republic Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Syariah.

Kemudian Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Langkah Ini Dilakukan Sebagai Implementasi Dan

³¹Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta :CV Gaung Persada, 2006), hlm.73

Komitmen Indonesia Dalam Mengembangkan Dan Melakukan Akselerasi Perbankan Syariah, Sehingga Telah Lengkaplah Payung Hukum Bagi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Tingkat Undang-Undang.

2. Bank Indonesia

Bank Indonesia sebagai perpanjangan tangan dari undang-undang yang telah disahkan oleh DPR dan Presiden RI, juga membuat instrumen hukum akad, antara lain.³²

- a) PBI No. 10/24/PBI/2008 Tanggal 16 Oktober 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aiktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- b) PBI No. 10/16/PBI/2008 Tanggal 25 September 2008 Perubahan Atas PBI No. 9/19/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- c) PBI No. 10/17/PBI/2008 Tanggal 25 September 2008 Tentang Produk Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.
- d) PBI No. 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

c. Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah

Karakteristik musyarakah mutanaqishah semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No.81DSN-MUIIIIV/2000 tentang musyarakah berlaku juga kepada musyarakah mutanaqishah. Sedangkan ciri-ciri khusus musyarakah mutanaqishah adalah sebagai berikut:³³

- 1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS] dan Nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan tajzi'atul *hishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah*.(*portion*) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha *syirkah* dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha *syirkah* adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.

³² Bank Muamalat Indonesia, Paduan Produk Nomor 01/RPDD/PMBY/2010 Paduan Pembiayaan iB Syariah Kongsi, 2010, hlm. 1.

³³Indonesia, Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/XI/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan. Karakteristik

- 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).
- 3) Adanya *wa'd*(janji). Bank Syariah /LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- 4) Adanya pengalihan unit *hishshah*. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah /LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

3. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitas pembiayaan dapat digolongkan menjadi:³⁴

1) Lancar

Apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2) Dalam perhatian khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak principal.

3) Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

³⁴Trisadini. P., *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), hlm. 105

4) Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan dan tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian.

5) Macet

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari pembiayaan bermasalah. Begitu juga istilah Non Performing Financing (NPF) untuk memfasilitasi pembiayaan maupun istilah Non Performing Loan (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah (NPF) yang diartikan sebagai Pembiayaan Non Lancar mulai dari kurang lancar sampai macet.

Pembiayaan bermasalah dilihat dari segi produktifitasnya (performing-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi Bank, bila sudah berkurang atau menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi sudah tentu mengurangi pendapatan dan memperbesar biaya percadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari skala makro ekonomi mengurangi kontribusi terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

b. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam mengambil kebijaksanaan cara penyelesaian pembiayaan bermasalah perlu diteliti terlebih dahulu permasalahan yang ada pada debitur yang mengakibatkan pembiayaannya bermasalah dan kaitannya dengan pihak bank dan perekonomian pada umumnya berpangkal tolak dari hal-hal sebagai berikut:³⁵

- 1) Masalah *Intern Bank* sendiri.
- 2) Masalah yang menyangkut dengan nasabah sendiri secara *Intern*.
- 3) Masalah perekonomian secara makro.

Setelah diketahui penyebab pembiayaan menjadi bermasalah kemudian langkah selanjutnya adalah mencari penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut yang terdiri dari sebab-sebab kegagalan dalam pemberian pembiayaan. Tanda-tanda awal atau gejala pembiayaan bermasalah sebenarnya sejak dini akan dapat diketahui yang terlihat dari para

³⁵ Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta, In Media, 2013) hlm. 36-37

pelaku debitur, disamping itu gaya dan keputusan-keputusan manajemen serta kondisi laporan-laporan, baik laporan aktivitas usaha maupun laporan keuangan dapat ditafsirkan sebagai petunjuk awal akan terjadinya kualitas debitur.

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Dalam hal ini penyelesaian atau restrukturisasi pembiayaan adalah istilah teknis yang dipergunakan dikalangan perbankan atau lembaga keuangan lainnya terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan Bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank atau lembaga keuangan lainnya dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah tentunya ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI berkaitan dengan penyelesaian piutang. Bahwa restrukturisasi merupakan suatu cara penyelesaian yang sejalan dengan prinsip syariah dalam menyelesaikan piutang atau kewajiban dari pembiayaan bermasalah. Dari ketentuan-ketentuan Bank Indonesia dalam uraian diatas, restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah dilakukan antara lain melalui:³⁶

1) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atau pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

2) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:

- a) Perubahan jadwal pembayaran
- b) Perubahan jumlah angsuran
- c) Perubahan jangka waktu
- d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- f) Pemberian potongan

3) Penataan Kembali (*restructuring*)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

³⁶Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dibank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.83

- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS.
 - b) Konversi akad pembiayaan.
 - c) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.
 - d) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *restructuring* atau *reconditioning*.
- 4) Kebijakan dan Prosedur³⁷
- Dalam Bank kebijakan dan Prosedur restrukturisasi pembiayaan bermasalah mencakup beberapa hal yaitu:
- a) Penetapan jabatan khusus setingkat dengan Manager unit keatas untuk menangani restrukturisasi pembiayaan.
 - b) Dalam hali ini unit Manager yang memutuskan pembiayaan yang direstrukturisasi.
 - c) Criteria pembiayaan yang dapat direstrukturisasi.
 - d) System dan standar operasi prosedur restrukturisasi pembiayaan, termsuk penetapan penyerahan pembiayaan yang akan di restrukturisasi kepada pejabat setingkat Manager Unit yang ditunjuk dan penyerahan kembali kepada petugas pembiayaan yang ditunjuk sebagai pengelola pembiayaan.
 - e) System informasi managemen restrukturisasi pembiayaan, antara lain berupa laporan berkala mengenai perkembangan penanganan pembiayaan nasabah yang direstrukturisasi.
- 5) Penerapan Prinsip Syariah
- a) Bank dapat mengenakan ganti rugi (ta'widh) kepada anggota pembiayaan bermasalah dalam rangka restrukturisasi pembiayaan.
 - b) Ganti rugi ditetapkan hanya sebesar biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan oleh anggota dan bukan potensi kerugian yang diperkirakan akan terjadi karena adanya waktu yang hilang.
 - c) Perubahan-perubahan yang disepakati antara Bank dengan anggota dalam merestrukturisasi pembiayaan, termasuk penetapan ganti rugi harus dituangkan dalam addendum (perpanjangan kontrak) akad pembiayaan.
 - d) Dalam merestrukturisasi pembiayaan dilakukan melalui konversi akad maka akan dibuat akad pembiayaan baru atau akad ulang.

³⁷ Nur Syamsudin Buchori, *Koperasi Syariah*, (Tangerang: Pustaka Aufa Media, 2012), hlm. 204

- 6) Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (settlement) pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:³⁸
- Asset *Musyarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
 - Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
 - Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
 - Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
 - Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.

B. Penelitian Terdahulu

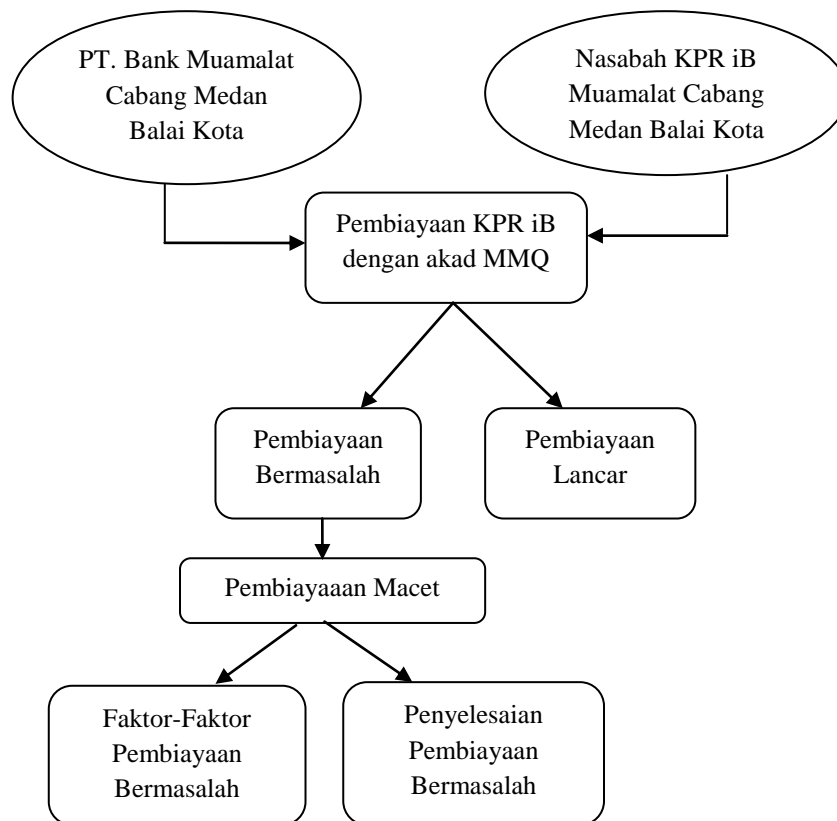
Agus Muttaqien (Universitas Indonesia, 2012) dengan judul “*Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah pada bank muamalat indonesia*”.

Bayu Prasetyo (Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014) menggunakan Analisis Deskriptif dengan judul “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia*”. Ketidaksesuaian yang terjadi antara keputusan DSN-MUI dengan pihak Bank Muamalat Indonesia bukan berarti Bank menyalahi aturan dan ketentuan Syariah Islam. Dalam Keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pihak bank diberikan kebebasan dalam mengatur kebijakannya asalkan tidak melanggar syariat Islam yang ada. Seperti pada saat pihak Bank Muamalat Indonesia merebut kebijakan bilamana masalah tidak dapat teratasi, maka langkah yang akan diambil ialah menyelesaikannya melalui Basyarnas ataupun bila belum teratasi juga maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama.

³⁸ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

Penelitian tentang Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah yang telah banyak dilakukan sebelumnya, maka dalam hal ini peneliti mengambil skripsi dan jurnal penelitian terdahulu yang relevan.

C. Kerangka Pemikiran



Gambar 2.3 : Kerangka Pemikiran

Keterangan :

PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan Balai Kota menawarkan bermacam-macam jenis produk pembiayaan yang salah satunya disebut produk pembiayaan KPR iB Muamalat. Pembiayaan ini merupakan produk pembiayaan KPR untuk para nasabah agar mudah mendapatkan atau memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen, condotel, termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*), kemudian apabila konsumen atau nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan dengan memenuhi kriteria dan mengisi *form* pengajuan pembiayaan, maka nasabah akan di nilai oleh PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan Balai Kota dan akan timbul akad oleh keduanya apabila kedua belah pihak telah sepakat. Setelah itu pembiayaan pun akan di lakukan, namun apabila pengembalian pada bank mengalami masalah tunggakan maka disana akan timbul pembiayaan bermasalah

yang akan berubah menjadi pembiayaan macet apabila nasabah menunggak 270 hari/lebih yang harus diketahui faktor-faktor penyebab dan bagaimana cara penyelesaiannya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif umumnya bersifat deskriptif analisis yaitu untuk menggambarkan secara jelas bagaimana penerapan menurut DSN-MUI terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

B. Lokasi Penelitian

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota. Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di Jl Balai Kota Medan- Sumatera Utara.

C. Objek Penelitian

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah pembiayaan bermasalah produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Merupakan suatu data yang didapat dari sumber pertama, yaitu dari individu atau perorangan, data ini bisa berwujud hasil wawancara dan dari data yang dimiliki oleh pihak perusahaan.³⁹

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti melalui buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini, literature, dan artikel yang didapat dari website.⁴⁰ Atau data yang berasal dari orang-orang kedua atau bukan data yang datang secara langsung. Namun data-data ini mendukung pembahasan penelitian. Untuk itu beberapa sumber buku atau data yang

³⁹ Husein Umar, *Metode Riset Bisnis*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2003), hlm. 84.

⁴⁰ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi Dan Kebijakan Publik Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*, (Kencana: Jakarta, 2005), hlm. 97.

akan membantu mengkaji secara kritis yaitu berkaitan dengan tema penelitian tersebut. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi gambaran umum perusahaan.⁴¹

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dalam penelitian, karena tujuan utama dalam penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapat data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁴²

1. Studi Pustaka, yaitu dengan mengumpulkan dan menganalisa suatu pengertian yang bersifat teoritis, untuk itu penulis menggunakan beberapa literatur yang mendukung penelitian itu dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku yang berkenaan dengan masalah yang dibahas. Studi ini untuk selalu menguji kebenaran serta relevansi antara yang terdapat dalam buku dengan praktek dilapangan.
2. Wawancara, adalah proses pengumpulan data dan memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dengan menggunakan alat yang dinamakan pedoman wawancara.⁴³ Proses pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai.

F. Analisis Data

Merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil dokumentasi, wawancara dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman penelitian tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain.

Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut, analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna (meaning).⁴⁴

1. Untuk menganalisa data yang telah diperoleh dari hasil penelitian, penulis menggunakan analisa deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang mewujudkan bukan dalam bentuk angkat melainkan dalam bentuk lapangan dan uraian deskriptif.
2. Adapun cara pembahasan yang digunakan untuk menganalisa data dalam hal ini dengan menggunakan pola pikir deskriptif yaitu berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang bersifat empiris kemudian temuan tersebut dipelajari dan dianalisis sehingga bisa di buat suatu kesimpulan generalisasi yang bersifat

⁴¹ Lexy. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif (edisi revisi)*, (PT. Remaja Rosdakarya Offset: Bandung, 2006), hlm. 160.

⁴² Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung : Alfabeta, 2018), hlm. 401

⁴³ Nazir Muh, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998). Cetakan ketiga, hlm 234

⁴⁴ Noeng Muhajir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Saraswati, 1996), hlm. 104

umum.⁴⁵ Kemudian dianalisis dengan data yang ada, selanjutnya dengan analisis seperti ini akan diketahui bagaimana praktek penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.

⁴⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1993), hlm. 42

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia

1. Sejarah Perusahaan

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (“Bank Muamalat Indonesia”) memulai perjalanan bisnisnya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi’us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari pemerintah republic Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu Share yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instansi pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapat penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industry perbankan syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak lima kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia dipeta industry perbankan Indonesia.

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank syariah Islami, Modern dan Profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam

memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan.

Sedangkan PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan mulai beroperasi pada tanggal 17 April 2000, pada awalnya lokasi kantor Bank Muamalat Cabang Medan terletak di Jalan Gajah mada No. 21. Kemudian mengalami perluasan (intervensi) pada tanggal 1 Januari 2009 dimana kantor Bank Muamalat Cabang Medan yang terletak di Gajah Mada No. 21 dipindahkan ke Jalan Balai Kota No. 10 D-E, dan pada saat ini Bank Muamalat yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 21 yang pada awalnya berstatus sebagai Kantor Cabang berubah status menjadi Kantor Cabang Pembantu.⁴⁶

2. Logo Makna Logo Bank Muamalat



Gambar 4.1. Logo PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk

Mengenai logo yang di gunakan oleh bank muamalat, ada beberapa makna yang terkandung di dalamnya, di antaranya adalah:

- a. Jika anda membaca dengan seksama logo tersebut terdiri dari tiga huruf hijaiyah, yaitu Daal, Yaa', Nuun. Logo ini menggambarkan suatu rakaian kegiatan ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai yang luhur.
- b. Adapun makna di balik lambang air yang di gunakan oleh bank muamalat memiliki air kemurnian dan mencirikan kekuatan atas akar islami yang di gunakan dan menjadi dasar berjalannya bank ini.

3. Visi dan Misi Bank Muamalat⁴⁷

Bank Muamalat sebagai lembaga keuangan memiliki visi dan misi dalam menjalankan kegiatan usahanya, berikut uraian visi dan misi Bank Muamalat :

⁴⁶ Sejarah Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan diakses melalui <http://www.muamalat.co.id>, 28 Oktober 2019

⁴⁷ <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi> di unduh pada tanggal 14 Oktober 2019.

Visi :“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui d tingkat regional”.

Misi :“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

4. Produk Bank Muamalat

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank syariah yang memiliki produk-produk pada penghimpunan dana dan penyaluran pembiayaan. Berikut ini adalah produk-produk yang terdapat pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, ialah:

a. Produk Penghimpunan Dana

Mengamanahkan dana di Bank Muamalat bukan sekedar menyimpan atau menitipkan dana. Dana khalayak akan diinvestasikan secara optimal untuk membiayai berbagai macam usaha halal dan produktif bagi kepentingan ummat.

1) Tabungan iB Muamalat

Tabungan iBMuamalat merupakan investasi tabungan dengan akad Mudharabah di *Counter* Bank Muamalat di seluruh Indonesia maupun di Gerai Muamalat yang penarikannya dapat dilakukan di seluruh *Counter* Bank Muamalat, di gunakan untuk kebutuhan transaksi berbelanja dengan kartu *Share-E Debit* yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di merchant local dan luar negeri, ATM Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM Bersama. Tabungan Ummat dengan Kartu Muamalat juga berfungsi sebagai akses debit di seluruh Merchant Debit BCA/PRIMA di seluruh Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan Bank atas dana tersebut.

2) Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan iB Muamalat Dollar merupakan tabungan syariah dalam dominasi valuta asing US Dolar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang US Dollar dan Singapore Dollar.

3) Tabungan Haji Arafah

Tabungan Haji Arafah merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang

diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa, insya Allah pelaksanaan ibadah haji tetap terjamin. Dengan keistimewaan tersebut, nasabah Tabungan Arafah bisa memilih jadwal waktu keberangkatannya sendiri dengan setoran tetap tiap bulan, keberangkatan nasabah terjamin dengan berangkat. Tabungan haji Arafah juga menjamin nasabah untuk memperoleh porsi keberangkatan (sesuai dengan ketentuan Departemen Agama) dengan jumlah dana Rp.32.670.000 (Tiga puluh dua juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah), karena Bank Muamalat telah *on-line* dengan Siskohat Departemen Agama Republik Indonesia. Tabungan haji Arafah memberikan keamanan lahir batin karena dan yang disimpan akan dikelola secara Syariah.

4) Tabungan Muamalat *Umroh*

Tabungan Muamalat Umroh merupakan tabungan berencana dalam mata uang rupiah yang akan membantu mewujudkan impian untuk berangkat beribadah umroh. Tabungan Muamalat Umroh ini berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqoh* (bagi hasil) dengan memiliki fitur unggulan :

- a) Gratis asuransi jiwa
- b) Bagi hasil yang optimal
- c) Gratis biaya administrasi
- d) Gratis biaya penutupan rekening (apabila sesuai dengan jangka waktu penempatan dana yang telah disepakati.
- e) Gratis biaya autodebet setoran bulanan

5) Tabunganku

Tabunganku, yaitu tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi semua kalangan masyarakat. Tabunganku merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diciptakan untuk menumbuhkan kebiasaan menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tabunganku menggunakan akad wadi'ah dengan tarif setoran awal sebesar Rp.20.000-, dan saldo minimum Rp.20.000 serta biaya administrasi gratis dan layanan lainnya.

6) Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan iB Muamalat Prima merupakan tabungan prioritas yang didesain bagi nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

7) Deposito *Mudharabah*

Deposito *Mudharabah* merupakan jenis investasi bagi nasabah perorangan dan Badan Hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola

melalui pembiayaan kepada sector riil yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal. Tersedia dalam jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.

8) Deposito *Fulinves*

Deposito *Mudharabah* merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu enam dan 12 bulan dengan nilai nominal minimal Rp.2.000.000,- atau senilai USD 500 dengan fasilitas asuransi jiwa yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat. Nasabah memperoleh bagi hasil yang menarik tiap bulan.

9) Giro Wadi'ah

Giro Wadi'ah merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktifitas usaha. Dengan Fasilitas kartu ATM dan Debit, tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama, akses di lebih dari 18.000 Merchant Debit BCA/PRIMA dan fasilitas SalaMuamalat. (phone banking 24 jam untuk layanan otomatis cek saldo, informasi *history* transaksi, transfer antar rekening sampai dengan 50 juta dan berbagai pembayaran).

10) Giro Ultima iB

Giro Ultima iB merupakan Produk giro berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah perorangan dan non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil optimal.

11) Dana Pensiun Muamalat

Dana pensiun Muamalat merupakan Dana Pensiun Muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dan pilihan usia pension 45-65 tahun dengan iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp.20.000 per bulan dan pembayarannya dapat di debit secara otomatis dan rekening Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari Bank lain. Peserta juga dapat mengikuti program WASIAT UMMAT, dimana selama kepesertaan, peserta dilindungi asuransi jiwa sebesar nilai tertentu dengan premi tertentu. Dengan asuransi ini keluarga peserta akan memperoleh dana pension sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki usia pension.

b. Produk Pembiayaan (*Financing*)

1) KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).

2) iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederat keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menyenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pendidikan anak dan umroh. Termasuk *take-over* pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau *ijarah* multijasa. Keuntungan yang diperoleh ialah angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian, uang muka ringan, plafond pembiayaan maksimal Rp.100.000.000,- tanpa agunan, jangka waktu pembiayaan s.d 10 tahun, berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksiting bank muamalat, pembiayaan discover dengan asuransi jiwa, angsuran pembiayaan dipotong langsung dari manfaat pensiun bulanan.

3) iB Muamalat Multiguna

iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah. Dua puluhan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau *ijarah* Multijasa (sewa Jasa) :

- Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).
- Pembiayaan discover dengan asuransi jiwa.
- Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.

4) iB Muamalat Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk nasabah perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

5) Pembiayaan iB Muamalat Investasi

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk nasabah perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia. Keuntungan yang diperoleh ialah :

- Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi.
- Dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan.
- Jasa waktu pembiayaan hingga 5 Tahun
- Plafond mulai Rp 100 Juta
- Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia.
- Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.

6) iB *Asset Refinance Syariah*

Pembiayaan iB *Asset Refinance Syariah* merupakan produk khusus segmentasi corporate dengan skema refinancing berdasarkan prinsip syariah, yang bertujuan untuk membiayai suatu perusahaan yang memiliki investasi atas suatu asset produktif maupun asset atas proyek usaha yang telah berjalan atau memiliki kontrak kerja dengan bowheer dan telah menghasilkan pendapatan yang bersifat rutin.

c. Produk Jasa Layanan Bank Muamalat

1) ATM

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antar rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran zakat-infaq-shadaqah (hanya pada ATM Muamalat), dan tagihan telephon.

2) Sala Muamalat

Sala Muamalat merupakan layanan phone banking 24 jam dan call center melalui (+6221) 251 1616, 0807 1 6826 2528 (MUAMALAT) atau 0807 11 74273 (SHARE) yang memberikan kemudahan kepada para nasabah, setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening, serta mengubah PIN.

3) Pembayaran Zakat, Infaq dan Shadaqah (ZIS)

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk melalui *phone banking* dan ATM Muamalat diseluruh cabang PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

4) *Virtual Account* Muamalat

Virtual Account Muamalat merupakan layanan yang disediakan Bank Muamalat untuk memudahkan pelanggan mitra dalam melakukan pembayaran kewajiban atau tagihan kepada pihak mitra melalui *delivery channel* Bank Muamalat dan *channel* Bank lainnya serta membantu mitra dalam pengelolaan dan pelaporan transaksi pembayaran.

5) *Mini Banking* Muamalat

Mini Banking Muamalat merupakan layanan perbankan elektronik melalui EDC (*Electronic Data Capture*) dengan menggunakan ATM atau Debit Muamalat.

6) *Internet Banking* Muamalat

Internet Banking Muamalat merupakan layanan perbankan elektronik melalui akses internet dengan menggunakan *sent message service* (SMS) *Token* yang dapat beroperasi selama 24 jam 7 hari dalam seminggu dengan mudah kapan saja, dan dimana saja.

7) *Mobile Banking* Muamalat

Mobile Banking Muamalat merupakan layanan perbankan untuk melakukan transaksi financial dan non-financial yang dapat diakses dengan mengunduh aplikasi melalui ponsel berbasis Java.

8) Muamalat *Remittance* iB

Muamalat *Remittance* Ib merupakan layanan pengiriman atau penerimaan uang valus dari atau kepada pihak ketiga dari pemilik rekening Bank Muamalat Indoensia baik tunai dan non-tunai dalam dominasi valuta asing.

9) *Remittance* BMI-MayBank (Bank Muamalat Indonesia-MayBank)

Remittance BMI-MayBank (Bank Muamalat Indonesia-MayBank) merupakan kiriman uang bagi TKI di Malaysia ke Indonesia melalui seluruh counter MayBank dan penerima kiriman dapat mengambil dana secara cash diseluruh cabang Bank Muamalat Indonesia.

10) BMI – BMMB (Bank Muamalat Indonesia – Bank Muamalat Malaysia)

BMI – BMMB (Bank Muamalat Indonesia – Bank Muamalat Malaysia) merupakan kiriman uang bagi TKI di Malaysia ke Indonesia melalui seluruh counter Bank Muamalat Malaysia Berhad kepada nasabah Bank Mumalat Indonesia.

11) *Remittance* BMI-NCB (Bank Muamalat Indonesia-National Commercial Bank)

Remittance BMI – NCB (Bank Muamalat Indonesia-NCB) merupakan kiriman uang TKI di Arab Saudi ke Indonesia melalui seluruh *counter PayQuic* maupun fasilitas ATM *National Commercial Bank* kepada Nasabah Bank Muamalat Indonesia maupun Bank lain.

12) *Cash Management*

Layanan Muamalat *Cash Management* merupakan fasilitas Internet Banking untuk nasabah Perusahaan yang memungkinkan nasabah memonitor maupun melakukan transaksi perbankan atas seluruh rekening yang berada di cabang Bank Muamalat di Indonesia secara *Realtime Online*.

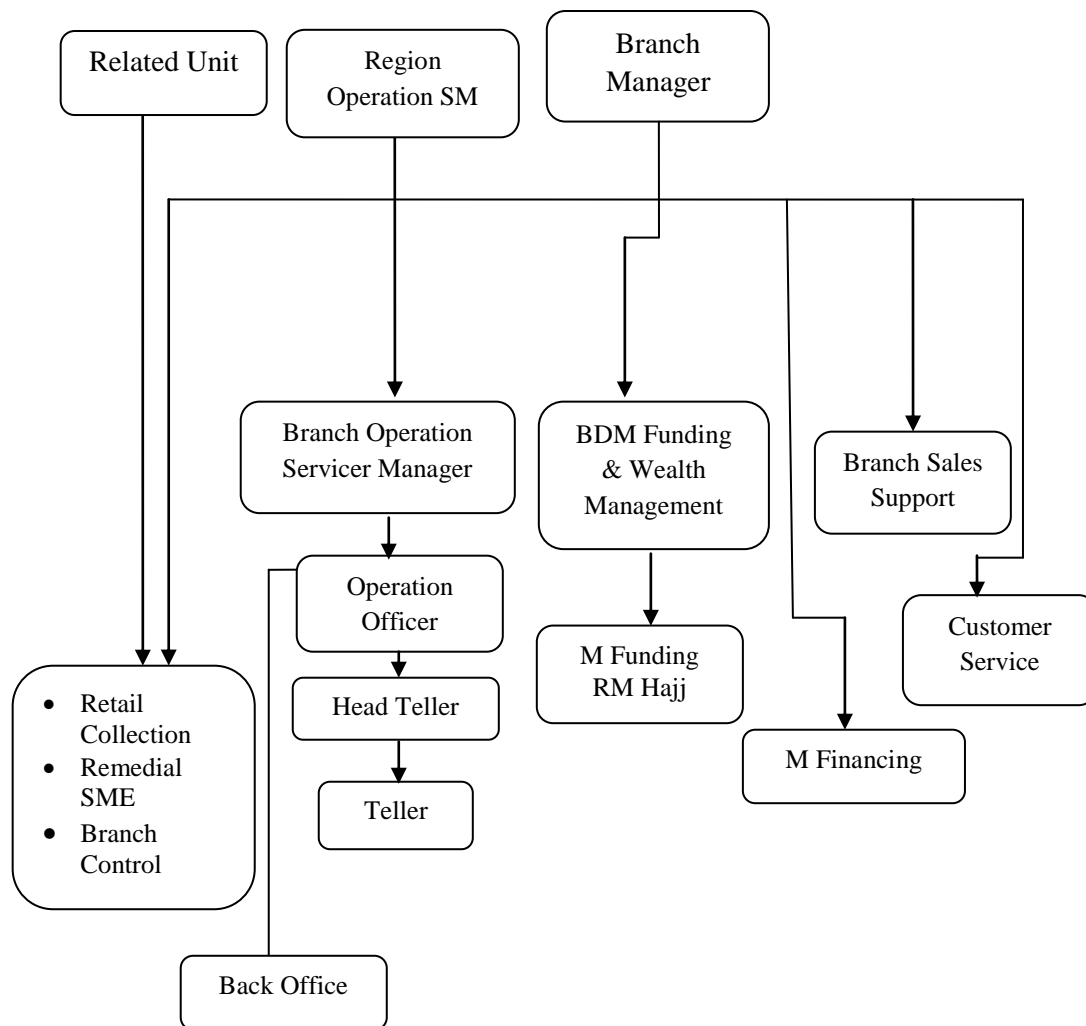
13) Layanan *Cash Pick-up and Delivery*

Untuk layanan pengantaran ataupun penjemputan uang tunai dan warkat bilyet giro dari dan ke lokasi usaha, yang menyediakan, yang menyediakan *Cash Pick-up and Delivery Services*. Layanan ini merupakan solusi kebutuhan nasabah terhadap layanan *collection* terutama yang berasal dari *cash*.

14) Layanan *Esrow*

Dalam bertransaksi bisnis, sering dijumpai situasi dimana adanya satu atau sejumlah pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis memiliki klaim atau kepentingan atas sejumlah dana, baik sebagai jaminan pembayaran transaksi atau sebagai agunan transaksi bisnisnya. Bank Muamalat Indonesia menghadirkan jasa layanan *Esrow* dimana Bank Muamalat Indonesia bertindak sebagai agen yang ditunjuk untuk mengelola, memantau, dan mengendalikan *Esrow Account* nasabah secara berkesinambungan. Rekening tersebut diperlakukan secara khusus dan dikelola sesuai dengan keinginan Anda yang dituangkan dalam Akad.

5. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat , Tbk. Cabang Medan Balai Kota



Gambar 4.2 : Struktur Organisasi Perusahaan

Berikut Uraian Pekerjaan PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan Balai Kota

Untuk menjamin kelancaran pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing bagian, maka peran struktur organisasi sangat di perlukan. Berdasarkan struktur organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota, berikut ini adalah penjelasan uraian pekerjaan tersebut :

a. Branch Manager

Tugas dan wewenang secara umum:

- 1) Bertanggung jawab dalam batas koordinasi terhadap fungsi kerja lain dalam wilayah cabang (*dotted-line*) dan tidak memiliki wewenang dalam pengambilan keputusan bisnis/operasional (*corporate* dan *commercial*).
- 2) Berkordinasi dengan *line manager* (*solid line*) setiap fungsi cabang apabila terdapat hal yang signifikan atau deviasi dari ketetapan yang ada.

- 3) Bertanggung jawab sebagai pihak yang mewakili bank muamalat untuk memenuhi kebutuhan pendampingan kepada pihak regulator atau instansi pemerintah lainnya yang berkaitan dengan aktifitas pada cabang nya.

b. *Branch Operation Service Manager*

Tugas dan wewenang *Branch Operation Service Manager*:

- 1) Bersama dengan BOSM melakukan pengawasan atas semua biaya operasi dan administrasi agar dapat efisiensi dan efektif.
- 2) Bersama dengan BOSM melakukan pengawasan terhadap kegiatan operasional di Kantor Cabang guna memastikan bahwa semua system dan prosedur telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.
- 3) Memberikan masukan atas penilaian kinerja Branch Operation Service Manager kepada atasan langsungnya.

c. *Operation Officer*

Tugas dan Wewenang *Operation Officer* (OO):

- 1) Mensupervisi, mengkoordinasi dan memonitor terhadap bidang operasional Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Cabang dan Mobile Branch dalam rangka menjamin pelaksanaan operasional telah berjalan sesuai dengan kebijaksanaan, pedoman dan prosedur yang berlaku.
- 2) Mensupervisi, mengkoordinasi dan memonitor secara langsung terhadap *Branch Appearance* dan layanan kepada Nasabah di Kantor Cabang Pembantu dalam rangka *Service Excelent*.
- 3) Mensupport tugas *Branch Operation Service Manager* sebagai *Costumer Identification Officer* dengan tugas mengkoordinir dan memonitoring tindak lanjut atas prinsip pengenalan Nasabah (*Know Your Costumer*) dan anti pencucian uang (APU-PPT) sesuai dengan ketentuan, kebijaksanaan dan prosedur yang berlaku.
- 4) Melakukan pengawasan dan pengendalian atas biaya-biaya operasional dalam rangka menjamin realisasi pengeluaran biaya tersebut sesuai dengan ketentuan dan anggaran yang digariskan perusahaan.
- 5) Melakukan koordinasi bersama *Branch Operation Manager* dalam pengajuan rotasi dan rekrutmen karyawan agar menjamin terpenuhinya kebutuhan tenaga kerja yang handal dan sesuai dengan ketentuan yang digariskan oleh Kantor Pusat.

- 6) Menjalankan fungsi control, tindak lanjut eskalasi ke *Branch Operation Service Manager* atas *issue* terkait standarisasi layanan yang terdiri lima aspek antara lain : *tangible, process, people, product* dan *system*.
- 7) Dalam menjalankan tugasnya senantiasa menggunakan *checklist* yang telah disiapkan.
- 8) Meningkatkan motivasi dan produktivitas kerja karyawan dilingkungan operasional dan memberikan pengarahan, pembinaan, dan pengawasan untuk mencapai kinerja yang lebih baik dan suasana kerja yang menyenangkan.
- 9) Bertanggung jawab mengembangkan pengetahuan mengenai perbankan syariah dan produk-produknya kepada seluruh *sub ordinate* dengan mengajukan pelaksanaan pelatihan/*training* kepada *Learning Management* Kantor Pusat.

d. Head Teller

Bertanggung jawab dan mengawasi jalannya dan tugas seluruh teller.

e. Back Office

Bertugas menjalankan kegiatan kliring dan seluruh transaksi antar bank, perorangan.

f. Branch Control

Melakukan pengawasan terhadap kegiatan *operation control* di Kantor Cabang guna memastikan bahwa semua system dan prosedur telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. memberikan masukan atas penilaian kinerja tim *operation control* kepada atasan langsungnya.

g. Marketing Funding

Tugas umumnya adalah melaksanakan aktifitas marketing/pemasaran pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut pengawasan dan pelayanan nasabah (*account manager*). Untuk tugas khususnya adalah bertanggung jawab terhadap pencapaian target *funding*.

h. Marketing Financing

Tugas umumnya adalah melaksanakan aktifitas pemasaran pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut, pengawasan dan pelayanan nasabah (*account manager*). Sedangkan tugas khusus dari *marketing financing* adalah bertanggung jawab terhadap pencapaian target *financing*.

i. Costumer Service

Bertugas melayani nasabah dalam pembukaan rekening, membantu nasabah apabila terjadi keluhan serta memberikan informasi tentang produk Bank Muamalat.

B. Hasil Penelitian

1. Prosedur Pembiayaan KPR iB dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Cabang Medan Balai Kota

a. Proses Analisis Pembiayaan

Saat memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah Bank Muamalat sebagai pemberi fasilitas pembiayaan melakukan hal dalam mencegah kemungkinan resiko yang terjadi kedepannya dalam proses fasilitas pembiayaan. Untuk hal itu dalam hal ini Bank Muamalat menggunakan prinsip 5C & 7P untuk menganalisis calon nasabah dengan keyakinan bahwasanya pembiayaan yang diberikan kepada nasabah akan terbayar.⁴⁸

1) Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan kredit benar-benar harus dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti : cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobby dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar.

2) Capacity

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3) Capital

Capital yaitu untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4) Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek

⁴⁸Tim Relationship Financing, PT. Bank Muamalat Tbk, KC Medan Balai Kota, wawancara pribadi, 07 November 2019

bidang usaha dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

5) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secara mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan analisis dengan unsure penilaian sebagai berikut :⁴⁹

1) *Personality*

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tungkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penelitian *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2) *Party*

Party yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan loyalitas serta karakternya nasabah yang di golongankan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3) *Purpose*

Purpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4) *Prospect*

Prospect yaitu untuk menilai nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi akan tetapi nasabah.

5) *Payment*

Payment merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dan untuk pengembalian kredit. Semakin banyak

⁴⁹*Ibid.*

sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya mengalami kerugian akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6) *Profitability*

Profitability yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7) *Protection*

Protection tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

b. Produk Kepemilikan Rumah (KPR) iB

Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Muamalat adalah suatu produk pembiayaan yang memfasilitasi masyarakat untuk memiliki rumah, (ready stock baik berupa baru/bekas), ruko, rukan, kios, atau apartemen baik melalui akad murabahah atau pun akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) di Bank Muamalat biasanya produk ini disebut dengan iB properti Muamalat.⁵⁰

Musyarakah mutanaqishah adalah akad perkongsian yang dilanjutkan dengan akad *ijarah* atau sewa dimana setelah nasabah dan bank sama-sama menyatakan modalnya dalam pemberian rumah lalu nasabah menyewa rumah tersebut untuk diambil manfaatnya dan membayar sewa kepada bank muamalat dalam rangka pengurangan nilai kepemilikan bank diawal akad.⁵¹

Sebelum melakukan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), ada beberapa persyaratan umum yang diperlu untuk diketahui nasabah dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah tersebut, diantara lain:

1) Persyaratan Pemberian Pembiayaan KPR iB

Persyaratan umum nasabah.⁵²

- a) Warga negara indonesia (WNI)
- b) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun.
- c) Wiraswasta dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun.

⁵⁰Tim RM Financing PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Medan Balai Kota, wawancara pribadi 06 November 2019.

⁵¹*ibid*

⁵² PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, *Data Persyaratan Pembiayaan*. Kantor Cabang Medan Balai Kota, di akses pada tanggal 31 Oktober 2019

- d) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wirawasta dan professional.
- e) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
- f) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada bank muamalat.

Persyaratan Dokumen Nasabah

- a) Karyawan Tetap Dengan Penghasilan Tetap
 - Aplikasi Permohonan
 - Fotocopy KTP Pemohon Dan Istri+Penjamin.
 - Fotocopy Kartu Keluarga
 - Fotocopy Surat Nikah/Cerai
 - Fotocopy NPWP Pribadi
 - Fotocopy Surat Persetujuan Suami/Istri + Penjamin
 - Fotocopy Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan
 - Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai
 - Fotocopy Tabungan Tiga Bulan Terakhir
- b) Wiraswasta
 - Aplikasi Pemohon
 - Fotocopy KTP Pemohon Dan Istri + Penjamin
 - Fotocopy Kartu Keluarga
 - Fotocopy Nikah/Cerai
 - Fotocopy NPWP Pribadi/Perusahaan
 - Fotocopy Surat Persetujuan Suami/Istri + Penjamin
 - Fotocopy SPT Pajak 1 Tahun Terakhir
 - Fotocopy Tabungan 3 Bulan Terakhir
 - Fotocopy Laporan Keuangan
 - Fotocopy Izin-Izin Usaha, Yaitu TDP Dan SIUP.

Data Jaminan

- a) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
- b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c) PBB Terakhir
- d) Surat Penawaran Rumah (SPR) + Fotocopy KTP Penjual.

2) Fitur Keuntungan Pembiayaan KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat diperuntukkan bagi perotangan warga Negara Indonesia cakap hukum dan berusia minimal 21 Tahun atau maksimal 55 Tahun untuk karyawan dan 60 Tahun untuk wiraswasta atau professional pada saat jatuh tempo pembiayaan KPR iB.

KPR iB Bank Muamalat ini memiliki fitur keuntungan dibandingkan dengan KPR bank lain, Fitur keuntungan meliputi:⁵³

- a) Sesuai dengan prinsip syariah
- b) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah
- c) Margin 9.5% untuk 2 tahun pertama, selanjutnya mengikuti ketentuan selama program masih berlaku.
- d) Plafond pembiayaan lebih besar
- e) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- f) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksiting bank muamalat
- g) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*). Untuk fasilitas pembiayaan dengan luas bangunan 70m².

c. Tahapan Pemberian Pembiayaan (*Financing*)

Dalam proses pembiayaan (*Financing*), terdapat berbagai tahap-tahap yaitu :

1) Tahap *Solitisasi*

Hal-hal yang diperhatikan dalam tahap solitisasi adalah :

- a) Apakah calon nasabah masuk ke dalam target market.
- b) Daerah nasabah terjangkau oleh unit kerja.
- c) Tidak termasuk dalam DHN BI.

2) Collect Data

Tahapan/proses pengumpulan dokumen-dokumen terkait:

- a) Identitas pribadi dan pasangan (KTP, NPWP, KK suami dan istri)
- b) Badan usaha (akte pendirian, akte perusahaan, izin usaha (SIUP, TDP, HO) kalau berbentuk badan usaha.
- c) Data/legalitas usaha/pekerjaan
- d) Data keuangan (rekening Koran/tabungan, laporan keuangan).
- e) Data jaminan (SHM, IMB, PBB).

3) Taksasi dan Trade checking

⁵³<http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-costumer/kpr-ib-muamalat> Di Akses Tanggal 09 November 2019

Taksasi, hal ini bisa dilakukan internal muamalat atau KJPP (kantor jasa penilaian publik). fungsinya untuk memperkirakan nilai ekonomis agunan yang menjadi jaminan fasilitas pembiayaan. asset/property yang dibeli wajib dijadikan sebagai jaminan.

Trade checking ini berupa verifikasi terkait data pekerjaan/usaha oleh bagian USP (unit support pembiayaan).

- 4) Analisis kelayakan, account manager (AM) menganalisa kelayakan calon nasabah kualitatif dan kuantitatif.
- 5) MUP (memorandum internal pembiayaan)

Analisa tersebut tercantum dalam MUP, selanjutnya MUP dilanjutkan kepada komite pembiayaan dan FRS (*financing risk staff/officer*).sesuai limit komite apakah :

- a) Cabang (SBM / BM)
 - b) Area + ARM
 - c) Devisi + Kadiv
 - d) Direksi + Direksi
- 6) Hasil komite menentukan apakah pembiayaan atau tidak, jika disetujui maka akan keluar SP3 namun jika tidak disetujui akan dikirim surat keterangan penolakan pembiayaan.
 - 7) Jika disetujui, tahap selanjutnya penerbitan SPPP (surat persetujuan prinsip pembiayaan). Di dalam SP3 tersebut terdapat hal yang menyatakan bahwasanya bank menyetujui permohonan pembiayaan nasabah dengan struktur dan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang ada di bank muamalat. Jika nasabah menyetujui maka nasabah harus melakukan tandatangan di SP3.
 - 8) Penyerahan dokumen agunan asli untuk di cek bersih melalui BPN. Untuk memastikan asset tersebut tidak sedang dijaminkan ditempat lain.
 - 9) Persiapan akad. Account Manager (AM) mempersiapkan dokumen pengikat (MUP dan keputusan komite) lalu diserahkan pada bagian legal.
 - 10) Kemudian bagian legal akan melakukan pemeriksaan dokumen dan *check list* kelengkapan yang harus dilengkapi, membuat *check list* pra pengikatan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, persiapan dan pelaksanaan akad, meminta kelengkapan document sesuai dengan *check list*.
 - 11) Penandatanganan akad, tahap dimana bank dan nasabah saling mengikatkan diri terhadap perjanjian/akad fasilitas pembiayaan dihadapan notaries yang ditunjuk BMI. Pada tahap ini ditandatangani dokumen akad sebagai berikut:
 - a) Akad *Musyarakah Muatanaqishah* (MMQ)

- b) Akad *Ijarah*
- c) APHT/SKMHT (akta pembebanan hak tanggungan/surat kuasa pembebasan hak tanggungan).

12) Proses pra-*dropping*

- a) Pengecekan dokumen *dropping* oleh admin.
- b) Penginfutan data-data nasabah ke system.
- c) Sesuai dengan memo *dropping* yang di buat oleh *account Manager* (AM) disetujui oleh SPV.

13) *Dropping*

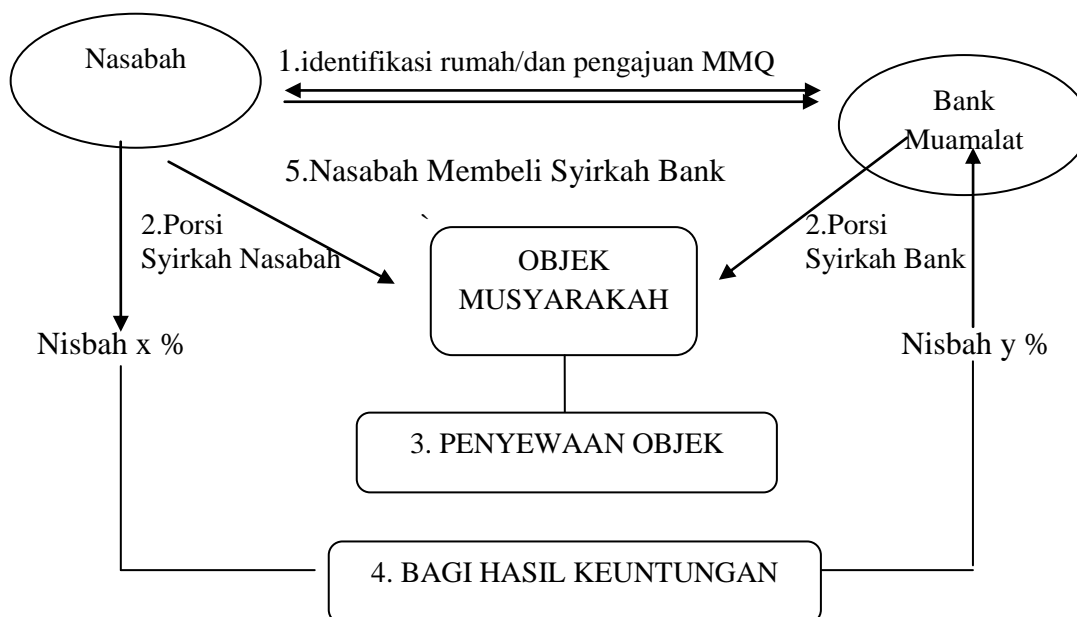
- a) Tahap pendebetan biaya-biaya (admin, notaries, dan asuransi).
- b) Tahap pencairan (realisasi pencarian akan dikreditkan ke rekening nasabah di BMI sesuai Plafont, setelah itu langsung ditransfer ke rekening penjual.

Setelah dari proses diatas penulis mendapatkan adanya ketentuan tambahan mengenai pihak bank boleh mereview akad *Ijarah* setiap 2 Tahun sekali di dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan. Akad *ijarah* dipakai dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* karena Bank dan nasabah sama-sama memiliki porsi masing-masing. Selanjutnya rumah tersebut disewa oleh nasabah, karena bank dan nasabah merupakan pemilik dari rumah tersebut, hasil sewa nya akan di bagi berdasarkan porsi masing-masing. Namun praktek Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balai Kota, nasabah tidak menerima langsung hasil sewa akan tetapi dikurangi langsung ke cicilan nasabah yang dibayarkan ke bank atau digunakan untuk menambah porsi kepemilikan nasabah.

Fitur dan Mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut :

- 1) Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana/barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.
- 2) Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dari bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam mengelola usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan review, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan.
- 3) Pembagian hasil usaha dari dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang telah disepakati.
- 4) Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- 5) Pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk uang/atau barang serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan.

- 6) Dalam hal pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- 7) Dalam hal pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- 8) jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *musyarakah*, pengembalian dana, dan pengembalian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah
- 9) pengembalian pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *musyarakah*
- 10) pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan
- 11) bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.⁵⁴



Gambar 4.3 : Skema Musyarakah Mutanaqishah

Keterangan :

1. Nasabah mengidentifikasi rumah/bangunan yang ingin dibeli secara *musyarakah* dan melakukan pengajuan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* kepada Bank.

⁵⁴ Standar Operasional Prosedur (SOP) Bank Muamalat Cabang Medan Balai Kota

2. Nasabah dan Bank melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dan sama-sama menyertakan/menggabungkan modal sesuai porsi syirkah untuk membeli rumah/bangunan.
3. Rumah/bangunan disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga.
4. Pendapatan sewa rumah/bangunan dibagi antar dua belah pihak yaitu bank dan nasabah selaku pemilik sesuai dengan nisbah yang telah disepakati diawal.

d. Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota

Pembiayaan kepemilikan rumah pada bank muamalat Indonesia adalah pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dimana dalam akad tersebut terdapat dua kali proses akad yang dilakukan nasabah, yang pertama nasabah membeli kongsi objek rumah bersama bank dengan akad *Musyarakah*, setelah itu rumah tersebut disewakan kepada nasabah dengan akad *Ijarah* dimana margin yang didapatkan nasabah digunakan sebagai pembayaran untuk mengurangi porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut, dan pada akhir akad rumah yang disewa nasabah akan sepenuhnya milik nasabah, atau berpindah kepemilikan dari bank kepada nasabah.

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* digunakan untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan rumah yang sudah ada, maka nasabah dan Bank Muamalat sama-sama membeli sebuah rumah dengan cara konsi atau kerjasama, yakni nasabah dengan bank Muamalat sama-sama memberikan modalnya.

Berdasarkan uraian di atas mengenai akad *musyarakah Mutanaqishah* dalam produk KPR, peneliti dapat menganalisa bahwa, Bank Muamalat Indonesia dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah Mutanaqishah* maka dari itu setiap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan untuk kepemilikan rumahnya.

Rukun dan syarat yang harus dipenuhi diantaranya sebagai berikut :

- a) Adanya pihak yang melakukan akad. Dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia dan nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- b) Adanya objek. Objek pada pembiayaan yang di ajukan adalah rumah.
- c) Adanya ijab dan qabul. Adanya pernyataan dari kedua belah pihak perihal persetujuan akad pembiayaan kepemilikan rumah (KPR).

Sedangkan penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* sudah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Sebagaimana diatur dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang akad pembiayaan Bank Syariah bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan

perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang perbankan syariah.

2. Penerapan Penyelesaian Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Data Pembiayaan Bermasalah Bank Muamalat Dari Tahun 2014-2018

Keterangan	Tahun				
	2014	2015	2016	2017	2018
Pembiayaan bermasalah kotor	4,69%	6,55%	7,11%	3,83%	4,7%
Pembiayaan bermasalah bersih	1,56%	4,85%	4,20%	1,40%	2,9%

Sumber Bank Muamalat: www.bankmuamalat.co.id

a. Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Perkembangan perbankan syariah saat ini telah mengalami kemajuan yang cukup pesat, hal ini disebabkan banyaknya bank syariah yang bermunculan dan membuka era baru bagi perkembangan ekonomi internasional maupun di Indonesia. perkembangan ini juga disebabkan oleh baiknya pengelolaan dana yang dilakukan oleh bank syariah itu sendiri dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang ada, salah satunya ialah yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam menyelesaikan pembiayaan musyarakah mutanaqishah agar nantinya kredibilitas bank ini pun tetap terjaga dengan baik. Dalam penyelesaiannya pun pihak bank muamalat Indonesia melakukan dengan beberapa cara, yakni dengan melakukan revitalisasi proses. Dalam penyelesaian ini dilakukan proses revitalisasi yaitu dengan secara bertahap dari penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*). Revitalisasi proses dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank.⁵⁵

1) *Rescheduling*

⁵⁵Tim Related Unit, *Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Medan Balai Kota, wawancara pribadi 21 Oktober 2019

Upaya ini dilakukan untuk melakukan penyelamatan kredit dengan merubah syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk grace period baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

2) *Restructuring*

Restructuring ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning* atau lebih jelasnya sebagai berikut :

- a) Bank melakukan evaluasi permasalahan nasabah mengenai sebab terjadinya tunggakan yang didasari atas lap. Keuangan, *cash flow*, proyeksi keuangan, kondisi pasar dan faktor lain yang berkaitan dengan usaha nasabah (*BI Checking* dan *trade checking: bowheer, supplier* dan *customer*)
- b) Membuat perkiraan pengembalian kewajiban sebelum dan sesudah restrukturisasi.
- c) Peninjauan efisiensi manajemen nasabah untuk menentukan apakah diperlukan restrukturisasi organisasi nasabah.
- d) Pendekatan dan asumsi yang digunakan dalam menetapkan proyeksi arus kas serta dalam memperhitungkan nilai tunai dari angsuran pokok dan margin yang akan diterima.
- e) Jadwal pembayaran kembali yang telah direvisi mencerminkan persyaratan yang telah disesuaikan dengan kemampuan membayar nasabah.
- f) Analisa kesimpulan dan rekomendasi dalam melakukan penyesuaian persyaratan pembiayaan seperti (1) penurunan margin atau bagi hasil, (2) Pengurangan tunggakan pokok atau margin (3) perubahan jangka waktu dan (4) penambahan fasilitas.
- g) Penyesuaian persyaratan pembiayaan dilakukan dengan mempertimbangkan siklus usaha dan kemampuan membayar nasabah.
- h) Tujuan dan penggunaan tambahan pembiayaan, apabila restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan cara penambahan pembiayaan, maka tambahan pembiayaan tersebut tidak diperkenankan untuk melunasi tunggakan kewajiban nasabah.
- i) Rincian kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan.

- j) Dilakukan pengikatan ulang kembali secara notarial terhadap pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan.
- k) Cabang/unit kerja yang terkait harus menyusun laporan pemantauan dan laporan pembiayaan yang direstruktur setiap bulannya mengenai pemenuhan kewajiban nasabah (sesuai persyaratan restrukturisasi pembiayaan), perkembangan usaha nasabah, dan kemungkinan pembayaran kembali.
- l) Review legalitas akad pembiayaan, guna memastikan bahwa seluruh pihak-pihak yang terkait dengan pembiayaan sudah dilakukan pengikatan dengan sempurna.

3) *Reconditioning*

Upaya ini dilakukan untuk melakukan penyelamatan pembiayaan dengan cara merubah atas sebagian atau seluruh syart perjanjian pembiayaan yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu pembiayaan saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan.

4) *Bantuan Management*

Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi *management* oleh bank.hal ini dilakukan bila permasalahan terjadi karena kesalahan *management* hingga sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.

b. Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Menurut Fatwa DSN MUI

Penerapan penyelesaian pembiayaan bermasalah menurut fatwa DSN-MUI dan Bank Muamalat Indonesia tetap sama namun penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank tidak sesuai dengan urutan fatwa DSN-MUI. hal ini tentu boleh saja dilakukan karena ini bukan merupakan sebuah tahapan yang harus berurutan dan terdapat pada Bank adanya penambahan kebijakan yaitu bantuan *Management*, dilakukan hal ini bila permasalahan terjadi karena kesalahan *management* hingga sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.dari penjelasan mengenai praktek penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR dengan akad musyarakah mutanaqishahyang dilakukan bank muamalat Indonesia tepat nya pada bank muamalat cabang balai kota hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada yaitu menurut keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013. yang terdapat didalamnya membahas mengenai bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan akad musyarakah mutanaqishah. namun bukan berarti tidak ada penyimpangan dalam penerapan tersebut, seperti yang telah dijelaskan diatas terdapat adanya penambahan kebijakan. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73!DSN-MUVXV2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan berlaku sejak tanggal

ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Penulis telah memaparkan dari hasil analisa pasal-pasal yang berkenaan dengan Musyarakah, Musyarakah mutanaqishah, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, maka penulis akan melampirkan Fatwa DSN-MUI yaitu (a) Fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUIIIIV/2000 tentang Musyarakah (b) Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUIIXI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan (c) Keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah membahas teori dan menganalisis hasil penelitian pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balai Kota maka penulis akan mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dan Penerapan Pembiayaan KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota.
 - a. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balai Kota harus memenuhi ketentuan *musyarakah mutanaqishah* kepada nasabah berupa identitas diri, dokumen-dokumen pribadi nasabah, dan data jaminan pembiayaan yang ingin diajukan nasabah kepada bank.
 - b. Bank Muamalat sebagai pemberi fasilitas pembiayaan harus melakukan hal dalam mencegah kemungkinan resiko yang terjadi kedepannya yaitu menggunakan prinsip 5C & 7P untuk menganalisis calon nasabah dengan keyakinan bahwasanya pembiayaan yang diberikan kepada nasabah akan terbayar.
 - c. Nasabah harus memenuhi rukun dan syarat dari akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan teori yang telah dipaparkan.
2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota menurut fatwa DSN MUI.
 - a. Bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia dan telah disesuaikan pihak Bank dengan ketentuan fatwa DSN-MUI dalam rangka penyelamatan pembiayaan bermasalah, antara lain:
 - 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
 - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balai Kota, antara lain meliputi :
 - a) Perubahan jadwal pembayaran
 - b) Perubahan jumlah angsuran
 - c) Perubahan jangka waktu

- d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan
 - e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan
 - f) Pemberian potongan
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi :
- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan
 - b) Konversi akad pembiayaan

Kemudian adanya penambahan kebijakan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah menurut bank muamalat yaitu bantuan *management*, Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi *management* oleh bank. hal ini dilakukan bila permasalahan terjadi karena kesalahan *management* hingga sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.

B. Saran

Demikian skripsi yang telah penulis buat, akhirnya saran saya penulis kepada:

1. Kepada Bank muamalat Indonesia hendaknya lebih memperhatikan kembali tentang tahapan-tahapan yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah demi penyelamatan pembiayaan tersebut. Pada pembiayaan KPR Muamalat iB khususnya KPR Muamalat iB Pembelian agar lebih meningkatkan strategi pemasaran, mengevaluasi program kerja, serta menyampaikan kepada masyarakat tentang kelebihan dari KPR Muamalat iB.
2. Kepada Mahasiswa diharapkan dapat menjadikan literatur dalam penelitian berikutnya yang akan meneliti tentang strategi penyelesaian KPR bermasalah dengan objek dan sudut pandang yang berbeda sehingga dapat memperkaya pengetahuan tentang kajian ekonomi Islam khususnya dalam lembaga keuangan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Antonio, Muhammad Syafii, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Penerbit Gema Insani Press, Jakarta.
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Penerbit Rajawali Press, Jakarta.
- Ahmadiono, 2013, *Dasar-Dasar Bank Syariah*, Penerbit STAIN Jember Press, Jember.
- Bank Muamalat Indonesia, 2010, *Paduan Produk Nomor 01/RPDD/PMBY/2010 Paduan Pembiayaan iB Syariah Kongsi*.
- Buchori, Nur Syamsudin, 2012, *Koperasi Syariah*, Penerbit Pustakan Aufa Media Tangerang.
- Bungin, Burhan, 2005, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi Dan Kebijakan Publik Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Musyarakah Mutanaqishah*, No.73/DSN-MUI/XI/2008.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Penerbit CV Gaung Persada Jakarta.
- Djamil, Fatturrahman, 2014, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Fitri, Maltuf. 2015, "Prinsip Kesyariahan Dalam Perbankan Syariah" . E Jurnal Vol VI/Edisi 1/ Mei.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Ghafar, Anshori Abdul, 2010, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia , (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*, Penerbit Gajah Mada University, Yogyakarta.
- Hermansyah., 2005 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Hosen M. Nadrattuzaman, *Musyarakah Mutanaqishah*.
- Hadi, Sutrisno, 1993, *Metodologi Research*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
- <http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-costumer/kpr-ib-muamalat> di akses tanggal 09 November 2019.
- <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi> di unduh pada tanggal 14 Oktober 2019.

Indonesia, *Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan. Karakteristik.*, Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/XI/2013. Produk

Iskandar, Syamsu, 2013, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Penerbit In Media, Jakarta.

Institute, *materi*,

Jurnal Penelitian, Februari 2015, Vol. 9.

Muhamad, 2015, *Manajemen Dana Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Muhammad, 2014, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Penerbit Rajawali Pers, Yogyakarta.

Nurhayati, Sri dan Wasiah, 2014, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

Moleong, Lexy, 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Ed: Revisi, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung.

Mardalis, 1995, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta.

Moleong, Lexy. J., 2006, *Metode Penelitian Kualitatif (edisi revisi)*, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.

Muh, Nazir, 1998, *Metode Penelitian*, Cetakan ketiga Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.

Muhajir, Neong, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Rake Saraswati, Yogyakarta.

Prasetyo, Whedy. 2011, "*Pembiayaan Prinsip Bagi Hasil, Prinsip Jual Beli Dan Prinsip Sewa Terhadap Falah Laba*". E Jurnal Keuangan Dan Perbankan, Vol. 15, No.3 September.

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, *Data Persyaratan Pembiayaan*, Kantor Cabang Medan Balai Kota, di akses pada tanggal 31 Oktober 2019.

Remy, Sjahdeini Sutan, 1999, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* Penerbit Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.

Rivai, Veithzal dan Veithzal Andria Permata, 2008, *Islamic Financial Management*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soemitra, Andri, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Sutan, Remi Sjahdeini, 1999, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Penerbit Pustaka Utami Grafiti, Jakarta.

Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Bisnis*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Sejarah Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan Balai Kota diakses melalui <http://www.muamalat.co.id>, 28 Oktober 2019.

Standar Operasional Produser (SOP) Bank Muamalat Cabang Medan Balai Kota.

Trisadini. P., 2013 *Transaksi Bank Syariah*, Penerbit PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Tim Related Unit, *Penerapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Medan Balai Kota, wawancara pribadi 21 Oktober 2019.

Tim Relationship Finanching, PT. Bank Muamalat Tbk, KC Medan Balai Kota, wawancara pribadi, 07 November 2019.

Umar, Husein, 2003, *Metode Riset Bisnis*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.

Veithzal, Rivai dan Arifin Arviyan, 2010, *Islamic Banking*, Penerbit PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Wirdyaningsih, 2005 Cet Ke-1, *Bank Asuransi Islam Di Indonesia*, Penerbit Kencana, Jakarta.

CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama : Hartuti Mirtasari

Tempat, tanggal lahir : Subulussalam Aceh, 19 Juni 1996

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Desa Jambi Baru Kec Sultan Daulat Kota Subulussalam Aceh

No. Handphone : 0852-5417-7085

Email : hamisya190696@gmail.com

DATA PENDIDIKAN

SD : SDN JAMBI BARU

SMP : SMPS Pondok Terpadu Raudhatul Jannah Suka Subulussalam

SMK : SMAS Pondok Terpadu Raudhatul Jannah Suka Subulussalam

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (UIN-SU) (2015-Sekarang)

DAFTAR WAWANCARA

1. Bagaimana sejarah perusahaan PT. Bank Muamalat Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
2. Bagaimana penerapan pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada produk KPR iB?
3. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pembiayaan KPR iB?
4. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR iB di PT. Bank Muamalat Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
5. Bagaimana skema dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada produk KPR iB tersebut?
6. Bagaimana cara bank menilai nasabah yang layak untuk diberikan pembiayaan KPR iB?
7. Apa saja criteria pembiayaan tergolong pembiayaan bermasalah?
8. Apa saja bentuk kasus pembiayaan bermasalah PT. Bank Muamalat Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
9. Apa saja strategi-strategi yang dilakukan PT. Bank Muamalat Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
10. Apa saja yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Tbk, Cabang Medan Balai Kota dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah?
11. Bagaimana analisa penerapan DSN MUI tentang pembiayaan bermasalah?
12. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
13. Bagaimana Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balai Kota?
14. Bagaimana Analisa Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Menurut Fatwa DSN MUI?



DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

KEPUTUSAN

DEWAN SYARIAH NASIONAL – MAJELIS ULAMA INDONESIA

No. 01/DSN-MUI/X/2013

Tentang

PEDOMAN IMPLEMENTASI *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah

- Menimbang** :
- a. bahwa fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah;
 - b. bahwa masyarakat memerlukan panduan yang pasti dan jelas untuk mengimplementasikan fatwa tersebut;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan keputusan tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.
- Mengingat** :
- a. Fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah;
 - b. Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah;
 - c. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah;
 - d. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2003 tentang Al-Ijarah Al Muntahiyah bi Al-Tamlik;
 - e. Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*Wa'd*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
- Memperhatikan** :
- 1. Hasil Rapat Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) di Bandung tanggal 07-09 Februari 2013;
 - 2. Hasil Rapat DSN-MUI bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) di Kantor DSN-MUI tanggal 05 Juni 2013;

3. Hasil Rapat DSN-MUI bersama Bank Indonesia, ASBISINDO, dan Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) di Gedung MUI tanggal 11 Juni 2013;
4. Hasil Rapat Pembahasan Lanjutan WGPS bersama ASBISINDO di Anyer Banten tanggal 20-22 Juni 2013;
5. Hasil diskusi pendalaman dan pengkajian lebih lanjut WGPS bersama ASBISINDO di Kantor DSN-MUI tanggal 30 Agustus 2013;
6. Hasil Pembahasan Final WGPS di Bandung tanggal 27-29 September 2013.
7. Hasil Pembahasan WGPS terkait pendalaman permasalahan *indent* dalam Musyarakah Mutanaqishah, di Belitung 31 Oktober - 2 November 2013 terutama terkait aspek dharar.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan

1. Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

2. Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS]) dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.
Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.
- b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

Sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).

- c. Adanya *wa'd* (janji).
Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- d. Adanya pengalihan unit *hishshah*
Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

3. Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).

4. Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

5. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
- b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- d. Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 - i. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 - ii. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah;
 - iii. Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.

- e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- g. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *Musyarakah Mutanaqishah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- i. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

6. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah:

- i. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
- ii. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- iii. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
 - Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan

keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

- Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/suplier serta bebas sengketa.

b. Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari ujah sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

7. Ketentuan Lain

a. Denda dan Ganti Rugi

- i. Bank Syariah /LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:
 - 1) Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
 - 2) Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.
- ii. Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

b. Pelunasan Dipercepat

- i. Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi:
 - 1) Sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding* pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah.
 - 2) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
- ii. Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount* (*tanazulul haqq*) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir ii.

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

- i. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).
- ii. Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau



melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Aset *Musyarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
 - 2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
 - 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
 - 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
 - 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- d. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta


Pada Tanggal : 30 Dzulhijjah 1434 H
04 November 2013 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
BADAN PELAKSANA HARIAN

Ketua,


DR. KH. MA'RUF AMIN

Sekretaris,


DRS. HM. ICHWAN SAM



دewan Syariah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710
Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 08/DSN-MUI/IV/2000

Tentang
PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain, antara lain melalui pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan;
 - b. bahwa pembiayaan musyarakah yang memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, kini telah dilakukan oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS);
 - c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat :

1. Firman Allah QS. Shad [38]: 24:

...وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

2. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

3. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

4. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

5. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu.
6. Ijma' Ulama atas kebolehan musyarakah.
7. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

Beberapa Ketentuan:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

- c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- a. Modal
 - 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama.
Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
 - 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
 - b. Kerja
 - 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
 - 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
 - c. Keuntungan
 - 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

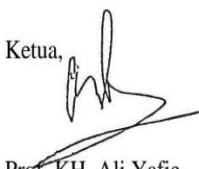
- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
- 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian
Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.
4. Biaya Operasional dan Persengketaan
 - a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
 - b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,


Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,


Drs. H.A. Nazri Adlani



دewan Syariah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang
MUSYARAKAH MUTANAQISAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang : a. bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
- b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
- c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

Mengingat : 1. Firman Allah SWT.:

- a. QS. Shad [38]: 24:

...وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

- b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

2. Hadis Nabi

- a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

- b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsi dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma’ Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازٌ، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَينِ فِي الْبِنَاءِ حَصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَّرِيكِهِ جَازٌ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هذه المشاركة مشروعة في الشريعة لاعتمادها - كالأجارة المنتهية بالتملك - على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها.

وهي في أثناء وجودها تعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع.

وبعد انتهاء الشركة يبيع المصروف حصته للشريك كلياً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقداً مستقلاً، لا صلة له بعقد الشركة.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik— bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."

- c. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمَشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبُيُوعِ، لَكَوْنِهَا تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ حَصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلٍ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ

أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرْكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حَصَّتَهُ الشَّاعَةَ الَّتِي
اُمْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرْكَةِ.

Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

- d. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدُ
أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ
بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ
اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ يُنْقَسَمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلٌ صَفَقَةٌ
وَاحِدَةً، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ ثَابِتَةً، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ مُتَنَاقِصَةً.

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqad'ah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH
Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak

(syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* (مشاع) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : *Ketentuan Hukum*
Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/TV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat : *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H
14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH



Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM